

**aktiv.**



Odelsvegen 9, 2063 JESSHEIM

**Attraktiv toppleilighet i 5. etasje |  
Sørvest vendt balkong på 15 kvm |  
Flott utsikt | Fjernvarme | Sentralt**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Nicklas Wathne

**Mobil** 467 48 878

**E-post** nicklas.wathne@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 92 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 742 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 031,-  
**Selger:** Hege Anita Staalnacke  
Løvseth

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total** 51/56 kvm  
**Tomtstr.:** 2961 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 132, bnr. 286  
Gnr. 132, bnr. 249  
Gnr. 132, bnr. 296  
**Snr.** 97  
**Oppdragsnr.:** 1205260076

# Attraktiv toppleilighet i 5. etasje | Sørvest vendt balkong på 15 kvm | Flott utsikt | Fjernvarme

Velkommen til Odelsvegen 9, en lys toppleilighet i 5. etasje med sentral beliggenhet på Jessheim og stor, sørvest vendt balkong på ca. 15 kvm. Her bor du øverst i bygget med gode solforhold, flott utsikt og lite innsyn.

Leiligheten fra 2017 har en effektiv planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning. Fra både stue og soverom er det utgang til balkongen.

Kjøkkenet er romslig og funksjonelt med god skap- og benkeplass. Entréen har praktisk walk-in closet/bod.

Fjernvarme (oppvarming og varmtvann) er inkludert i felleskostnadene. Ekstern bod medfølger. Mulighet for å overta leie av garasje plass (ca. kr 1 500/mnd).

Attraktiv beliggenhet med kort vei til offentlig transport, dagligvarebutikker og Jessheim Storsenter, samt turmuligheter, skoler og barnehager.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	52
Energiattest .....	57
Nabolagsprofil .....	66
Info fra kommunen .....	69
Budskjema .....	144

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 51 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 56 kvm

TBA: 15 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 51 kvm Entré, bod, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom

BRA-e: 5 kvm Ekstern bod

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

15 kvm Terrasse- og balkongareal

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2961 kvm

### Tomtebeskrivelse

Sameie har en relativt flat tomt.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Jessheim, dette er et område som er spesielt anbefalt for deg som ønsker kort avstand til alt! Eiendommen har gode kollektiv muligheter med gåavstand til buss og tog som gjør det enkelt for deg som pendler til enten Oslo Lufthavn eller Oslo sentrum!

Dagligvarebutikker som Joker, Kiwi og Coop obs ligger kun en kort gåtur fra eiendommen. Jessheim Storsenter, med et bredt utvalg av butikker og tjenester, er tilgjengelig på 10 minutter.

**Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

**Bygningssakkyndig**

Roar Jørdahl

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Boligbygget er et bygg med flere leiligheter, oppført i 2017.

Bygningen har teglsteinsfasade.

Etasjeskillet er av betongdekke.

Leiligheten har malte trevinduer fra byggeårene med 3-lags glass og aluminiumskledning på utsiden. Entrédøren er en brann- og lydklassifisert dør med kikkeshull. Det er to balkongdører; en enkeldør fra stuen og en tofløyet dør fra soverommet.

Balkongen er av støpt dekke med glassrekkverk.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

## **Innhold**

BRA-i 51 kvm: Entré, bod, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom

BRA-e 5 kvm: Ekstern bod

TBA 15 kvm: Terrasse og balkongareal

## **Standard**

Stue:

Lys og innbydende stue med utgang til balkong

Store vindusflater gir godt med naturlig lys

God plass til sofagruppe

Spisestue:

Romslig spisesone med plass til hyggelige sammenkomster

God plass til spisebord

Kjøkken:

Leiligheten har et funksjonelt kjøkken fra Sigdal i L-form

God skap- og benkeplass

Entré / walk-in:

Entré med direkte tilgang til walk-in closet med skyvedører

Praktisk løsning med gode oppbevaringsmuligheter

Soverom:

Soverom med direkte utgang til balkong

Lys og rolig atmosfære

Våkn opp med lys og utsikt rett utenfor

opplev solnedgangene rett fra soverommet

Bad:

Flislagt bad med varmekabler i gulv

God plass til vaskemaskin og oppbevaring

## **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

I følge eier ble filter byttet ut nå nylig.

2023:

Styret gjennomførte en skadedyrbekjempelse gjennom Anticimex og IF Forsikring i 2023.

### **Parkering**

Eier leier i dag en parkeringsplass i garasjen for ,- månedsvis. Denne avtalen er det mulighet for å beholde om man ønsker.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

IF Skadeforsikring , polisenummer SP1709133

### **Radonmåling**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarmingen i boligen er basert på fjernvarme. Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom og varmekabler på badet.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger

eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 650 000

### **Omkostninger kjøper**

3 650 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

91 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

92 640 (Omkostninger totalt)

104 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 742 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 754 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 757 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 10 812 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 857 721 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 430 884 for år 2024

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Velforening**

Sameie er en del av realsameie som driver fellesområdene rundt eiendommen. Drift av dette betales gjennom felleskostnadene.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

51/6353

### **Felleskostnader inkluderer**

- Totalbeløp felleskostnader: 3 031 kr pr. md.
- Felleskostnader: 2 524 kr pr. md.
- Kabel-tv og bredbånd: 507 kr pr. md.
- Hva felleskostnader dekker: Felleskostnadene inkluderer generelle felleskostnader, vedlikehold og drift av sameie, felles byggforsikring og kabel-tv/bredbånd.
- Endringsvarsel felleskostnader: Styret kan endre felleskostnadene på kort varsel.

- Andre relevante opplysninger: Kommunale avgifter faktureres direkte fra Ullensaker kommune til seksjonseierne.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 031

**Andel fellesformue**

Kr 11 177

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Jessheim Hageby III;

**Organisasjonsnummer**

919545658

**Om sameiet**

Jessheim Hageby III består av 98 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen Gnr. 132 Bnr. 286 i Ullensaker kommune, med adressene Odelsvegen 9,11 og 13.

Hver seksjon i sameiet er eier av en ideell andel i realsameiene for felles utomhusareal og felles garasjeanlegg med navnet Sameiet Jessheim Hageby felleseiendom.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har pt. ingen felles lån.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men eierskiftet skal meldes inn til styret og forretningsfører BORI.

**Vedtekter/husordensregler**

- En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

- Ved eierskifte må det foretas avlesning for gass og dette må sendes til styret i sameiet.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det er båndtvang hele året på sameiets eiendom.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Beboerne oppfordres til å gjøre arbeidet så enkelt som mulig for vaktmester, samt til ikke å forsøple områdene rundt sameiet. Hver vår og i god tid før 17. mai ryddes fellesarealer. Styret kan ved særlig behov pålegge sameierne å delta i dugnad.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

BORI BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 132, bruksnummer 286, seksjonsnummer 97 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 132, bruksnummer 249 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 132, bruksnummer 296 i Ullensaker kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3209/132/286/97:

14.08.2017 - Dokumentnr: 874029 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 97

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 51/6383

15.09.2017 - Dokumentnr: 1009851 - Reseksjonering

Snr: 97

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 51/6353

Endring av sameiebrøk

01.01.2020 - Dokumentnr: 406706 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:132 Bnr:286 Snr:97

01.01.2024 - Dokumentnr: 232521 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:132 Bnr:286 Snr:97

20.10.2017 - Dokumentnr: 1161346 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:296

En sameiers rett til å benytte parkeringsplass og/eller bod kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra sameier som har eier rettigheten.

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten enstemmig samtykke fra sameierne.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for boligblokker, garasjeanlegg, veg, vann og avløpsanlegg og utomhusanlegg datert 14.01.2019.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan FB4-Romsaas (plan-ID 350), som er en mindre vesentlig endring av en tidligere plan. Eiendommen er i henhold til planen regulert til boligbebyggelse..  
22.08.2017

Eiendommen følger kommunedelplan Byplan Jessheim 2025-2050, vedtatt 17.06.2025. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende.

Kommunen er i en planprosess som baserer seg på Samferdselsdepartementets beslutning om at en mulig ny tredje rullebane på Oslo Lufthavn skal planlegges på østsiden av flyplassen.

Det er byggemeldt et påbygg med glasstak på balkonger i 2025, som det per dokumentets dato ikke er søkt ferdigattest for.

I henhold til reguleringsplanen skal det etableres frisiktsoner. I kommuneplanen er eiendommen en del av hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø.

### **Adgang til utleie**

Ved utleie av leiligheten skal styret v/forretningsfører også ha skriftlig melding om hvem som til enhver tid benytter seg av seksjonen.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fast provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 29 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 900 Garantipremie/inneståelse

3 800 Kommunale opplysninger

23 000 Markedspakke

7 900 Oppgjørshonorar

5 200 Opplysninger fra forretningsfører

3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

Visninger/overtakelse 2 500 per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 92 300

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Lise Blomberg

Daglig leder/Eiendomsmegler

lise.blomberg@aktiv.no  
Tlf: 922 04 164

**Ansvarlig megler bistås av**

Nicklas Wathne  
Eiendomsmeglerfullmektig  
nicklas.wathne@aktiv.no  
Tlf: 467 48 878

Victoria Rome Kolarov  
Eiendomsmeglerfullmektig  
victoria.rk@aktiv.no  
Tlf: 952 15 643

**Oppdragstaker**

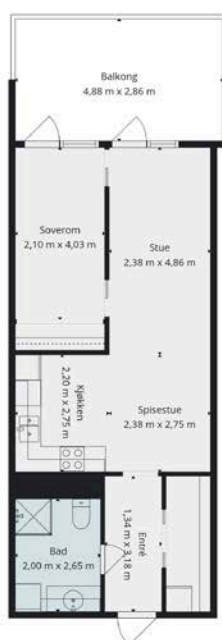
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023  
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

**Salgsoppgavedato**

02.05.2026



# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

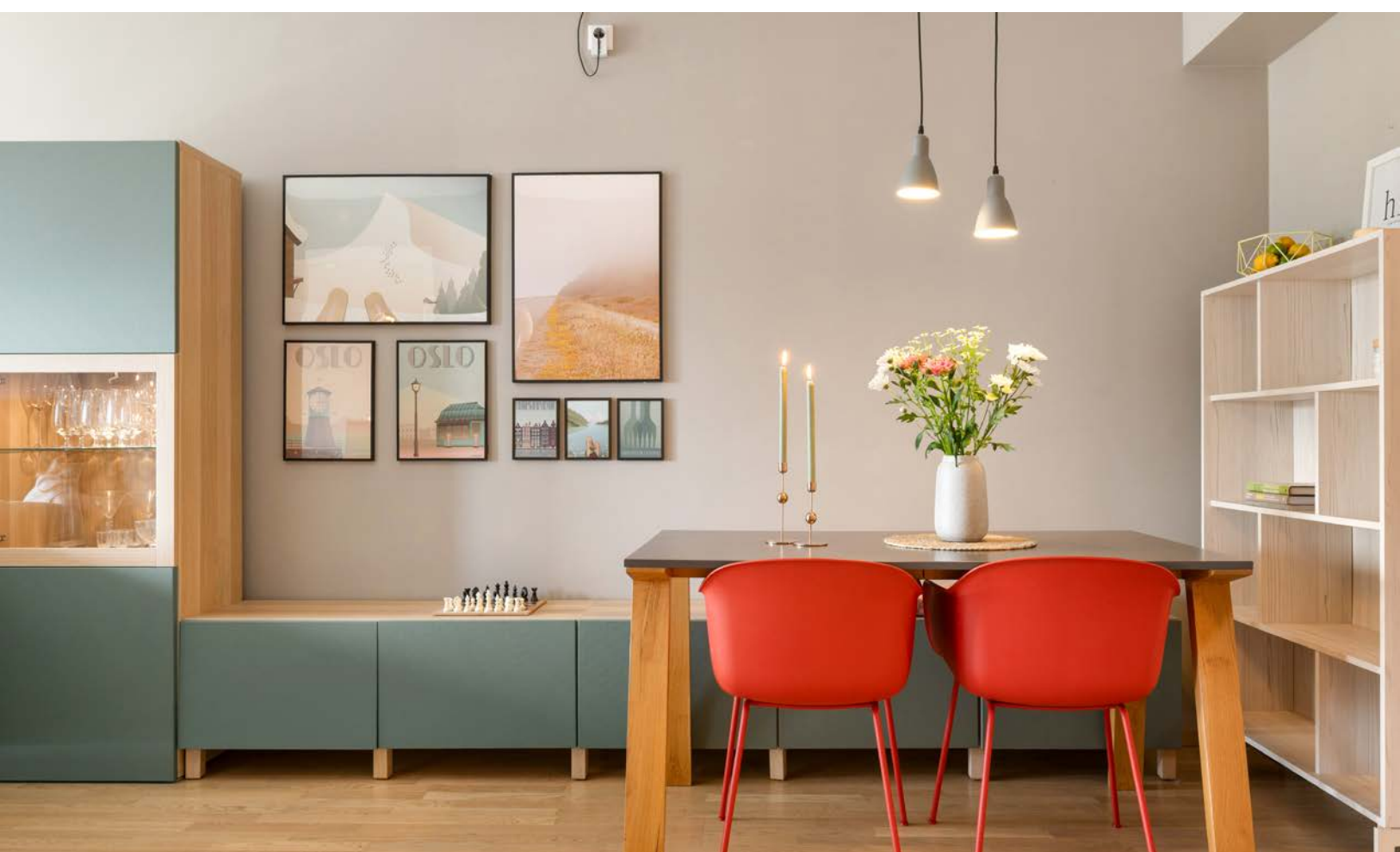
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

**Entré**



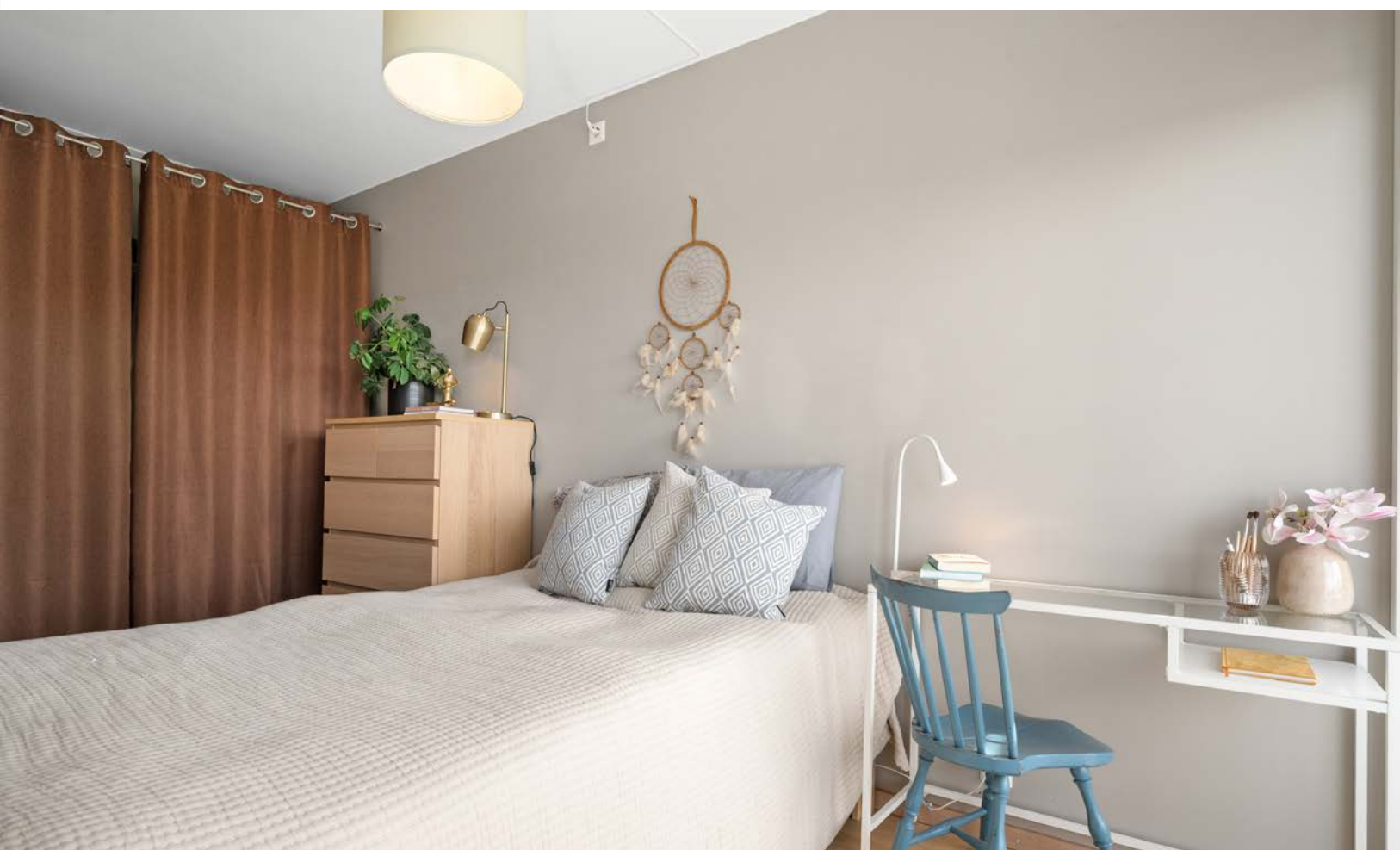
**Stue/kjøkken**







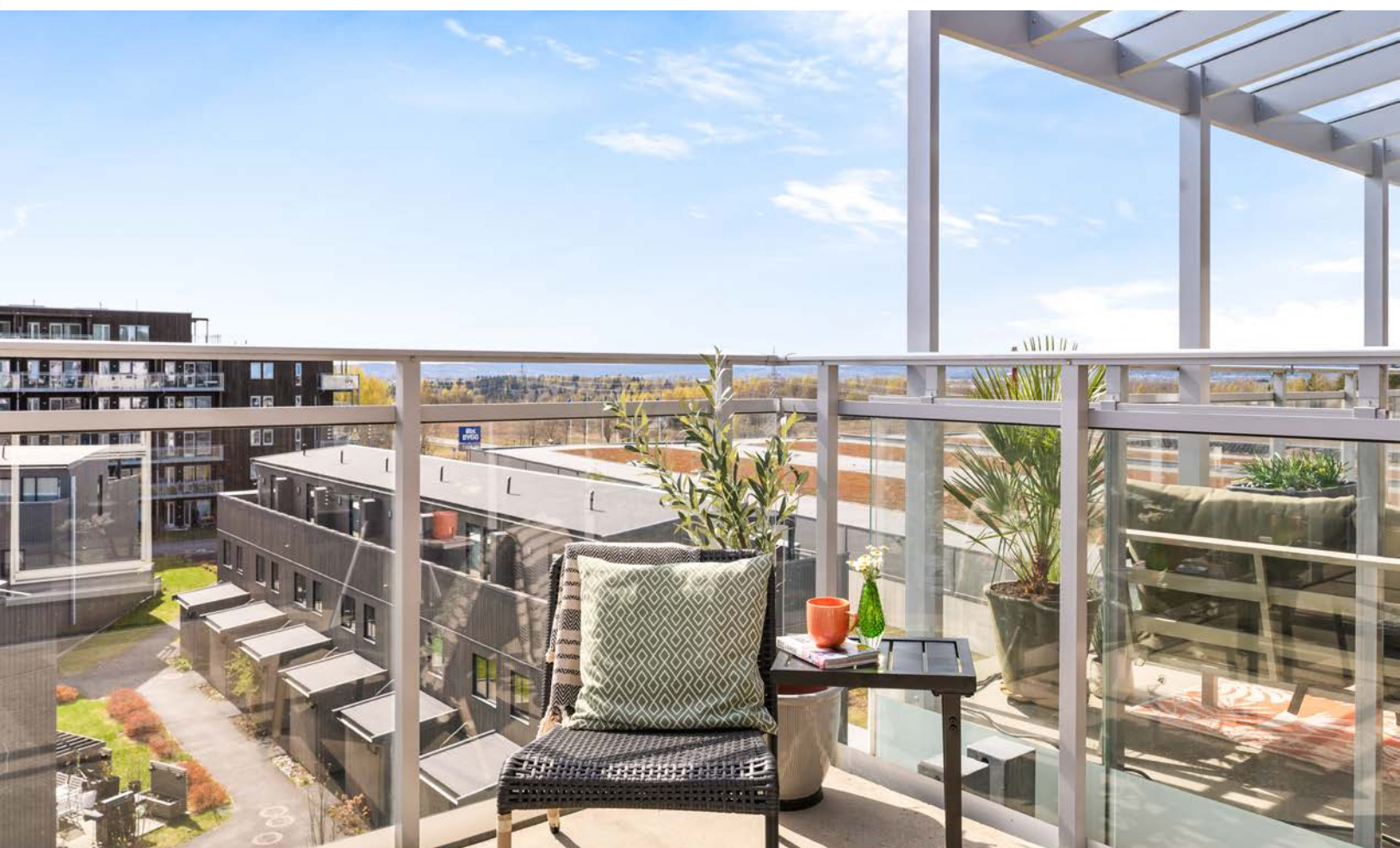
**Soverom**



**Bad**



**Balkong**













# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Odelsvegen 9 , 2063 JESSHEIM

 ULLENSAKER kommune

 # gnr. 132, bnr. 286, snr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 22493-1099

Eiendomsverdi ref nr: LP1884

Autorisert foretak: Jørdahl Takst og Bygg AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Jødahl Takst og Bygg As

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl

jodahlb@outlook.com

480 94 565



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2017, beliggende i 5.Etasje.

Leiligheten inneholder:

Entré, bod, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom.  
Fra både stue og soverom er det utgang til en balkong med glassrekkverk måt til ca 15.5m2

Tilhørende til leiligheten er det en gitterbod i kjeller målt til ca 5m2.

Leiligheten fremstår med gjennomgående god standard og normalt vedlikeholds nivå sett i forhold til alder.

Det er ikke registrert vesentlige avvik utover det som kan forventes av naturlig slitasje over tid.

Bygningsmessige konstruksjoner virker solide, og det er benyttet materialer av tilfredsstillende kvalitet.

Innvendige overflater fremstår som jevnt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje på gulv, vegger og himlinger.

Kjøkken og våtrom holder en funksjonell standard, og det er ikke observert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

Tekniske installasjoner, herunder elektrisk anlegg og VVS, vurderes å være i tilfredsstillende stand basert på visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon.

Det anbefales likevel jevnlig kontroll og vedlikehold i henhold til gjeldende forskrifter.

Samlet sett vurderes leiligheten å ha en god teknisk tilstand, med et normalt vedlikeholdsbehov fremover.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere leiligheter oppført i 2017.

Med teglsteinsfasade.

Utvendige forhold er ikke vurdert.

Fra stue og soverom er det utgang til en balkong med glassrekkverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater er eikeparkett, veggene og himlingen er malte flater.

Innvendige dører av fabrikkmalte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeårene.

Rommet har flislagte vegger og en type stålplatehimling.

Flislagt gulv med varmekabler.

Rommet har plastsluk med synlig slukmansjett.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil og lys over servant, vegghengt toalett, svingbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har rør i rør system, besiktet i vannfordelerskap plassert i boden.

Synlige avløpsrør er av plast, disse er ikke videre inspisert.

Leiligheten har balansert ventilasjon.

I følge eier ble filter byttet ut nå nylig.

Leiligheten har oppvarming via fjernvarme i bygget.

Det er sentral varmtvannberedning via fjernvarme.

Det er vannbåren varme i leiligheten.

El skapet er plassert i boden.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

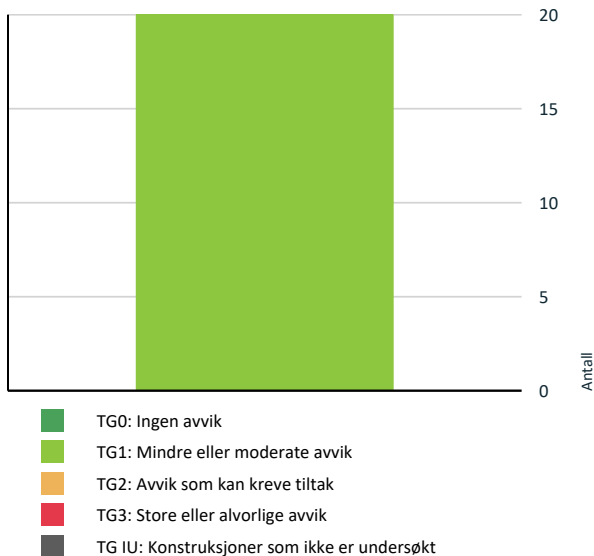
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt tegninger på befaringdagen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfylder krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

# Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer fra byggeårene med 3-lags glass med alukledning på utsiden.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Leiligheten har brann og lydklassifisert entrèdør med kikkehull.

### TG 1 Balkongdører

#### Beskrivelse

Det er 2 stk balkongdører til balkongen, en enkeldør fra stue og en to fløyet fra soverommet.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong av støpt dekke med glassrekkverk.  
Det er lys og stikk kontakt samt elektrisk markise.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Leiligheten har gjennomgående eikeparkett på alle rom.  
Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten.  
Veggene og himlingen har malte flater.  
Himling i bod har en nedsenket T-profilhimling.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille er av betongdekke.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Leiligheten har fabrikkmalte fyllingsdører med pocket skyvedører inn til soverom og bod i gangen.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeårene.  
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelse av badet.  
Fliser på gulv og vegg med en type stålplate himling.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Rommet har flislagte vegger og en type stålplatehimling.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Rommet har plastsluk med synlig slukmansjett.  
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av membranen og type.

# Tilstandsrapport



Sluk i dusjsonen.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil og lys over servant, vegghengt toalett, svingbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

## ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

Leiligheten har rør i rør system, besikket i vannfordelerskap plassert i boden.

### Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast, disse er ikke videre inspisert.

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. I følge eier ble filter byttet ut nå nylig.

### Varmesentral

#### Beskrivelse

Leiligheten har oppvarming via fjernvarme i bygget.

### Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Det er sentral varmtvannberedning via fjernvarme.

### Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Det er vannbåren varme i leiligheten.

### Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

#### Beskrivelse

El skapet er plassert i boden.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

# Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2017**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**
- Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



El skap

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

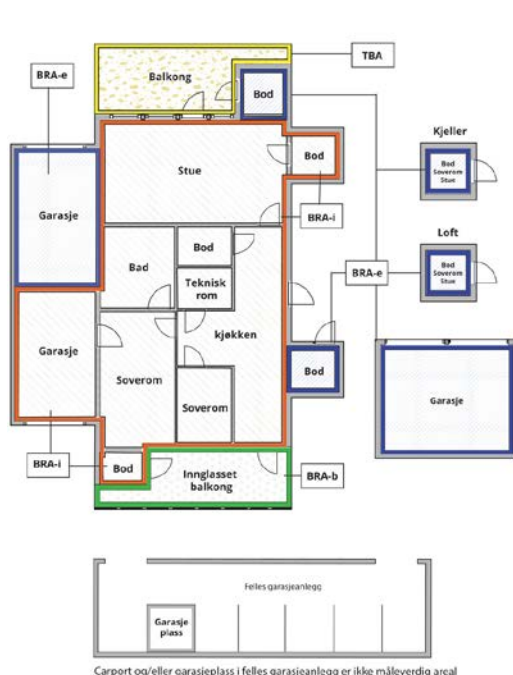
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	51	5		56	15
<b>SUM</b>	<b>51</b>	<b>5</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>56</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom	Ekstern bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det ble ikke fremlagt tegninger på befaringdagen.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Roar Jørdahl	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	132	286		97	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Odelsvegen 9

### Hjemmelshaver

Løvseth Hege Anita Staalnacke

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Hege Anita Staalnacke Løvseth

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Odelsvegen 9

2063 Jessheim

3209-132/286/0/97



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

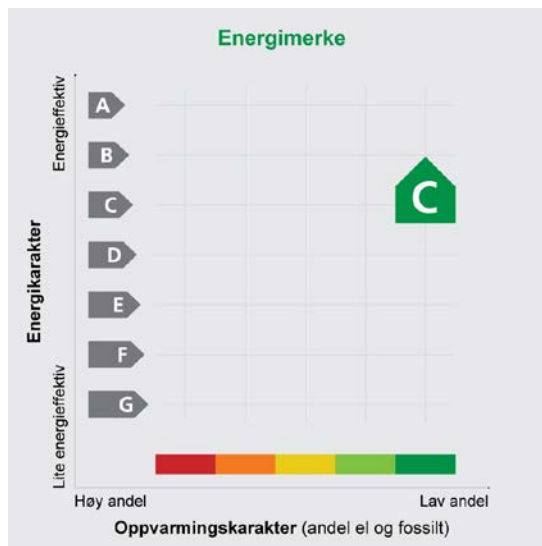
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Odelsvegen 9
Postnr	2063
Sted	JESSHEIM
Leilighetsnr.	
Gnr.	132
Bnr.	286
Seksjonsnr.	97
Festenr.	
Bygn. nr.	300590481
Bolignr.	H0502
Merkenr.	A2017-819950
Dato	28.09.2017



Eier	-
Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ Flerbruker

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

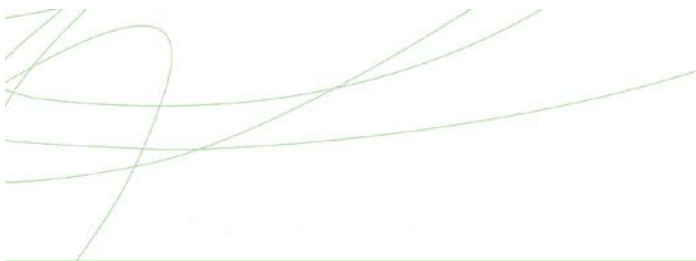
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

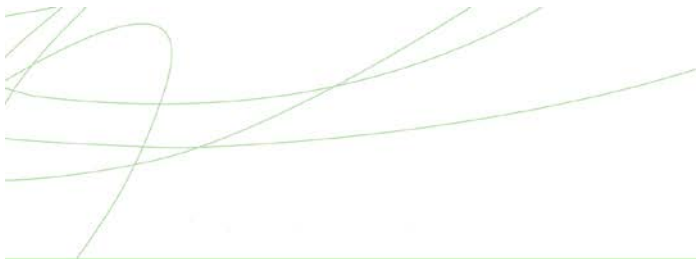
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER

**Bygningstype:** LEILIGHET

**Byggeår:** 2017

**BRA:** 51,0

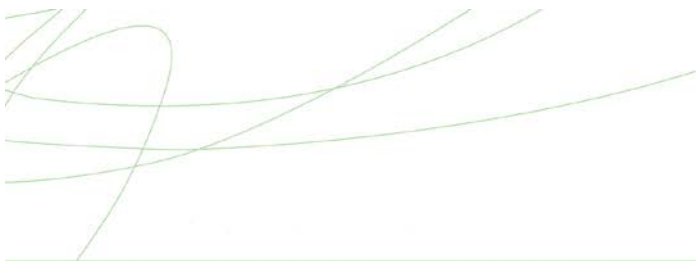
**Dato for lekkasjetallmåling:** Ikke angitt

**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2010      Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.007

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Odelsvegen 9  
Postnr/Sted: 2063 JESSHEIM  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0502  
Dato: 28.09.2017 16:46:04  
Energimerkenummer: A2017-819950  
Ansvarlig for energiattesten: -  
Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 132  
Bnr: 286  
Seksjonsnr: 97  
Festenr:  
Bygnnr: 300590481

Enhet	Inngangsverdi
<b>Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)</b>	
MatrikelEnhetsId	593888996
ByggId	569625081
BruksenhetsId	569635533
AdressId	523693651
VegAdressId	292744843

### Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr.	0235
Gnr.	132
Bnr.	286
Snr.	97
Fnr.	
Gateadresse	Odelsvegen 9
Postnummer	2063
Poststed	JESSHEIM
Bygningsnr.	300590481
Bolignr.	H0502
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	28.09.2017
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017

### Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

### Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
<hr/>	
Areal yttervegger	25 m <sup>2</sup>
Areal tak	51 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	51 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	51 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	127 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	8,6 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
<hr/>	
<b>Driftstider, antall timer i døgn med drift</b>	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,49
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,900
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.9.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,007
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Flerbruker

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	42,9
---------------	------

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	6,3
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	5,8
Pumper	1,6
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	115,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6367 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	125,58 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4523 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	125,58 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6367 kWh/år

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	2300 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4067 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6367 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28 %
--------------------------------------	------

# Nabolagsprofil

Odelsvegen 9 - Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 69 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Gjestad øst Linje 426	5 min	0.4 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	14 min	1.1 km
Oslo Gardermoen	10 min	

## Skoler

Døli skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	11 min	1 km
Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 484 elever, 21 klasser	16 min	1.4 km
Hovin skole (1-7 kl.) 248 elever, 13 klasser	5 min	2.8 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 26 klasser	15 min	1.3 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 14 klasser	17 min	1.4 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	8 min	0.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	9 min	

## Ladepunkt for el-bil

Obs Jessheim	3 min
Jessheim Storsenter Skovly   P1	10 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



## Kvalitet på skolene

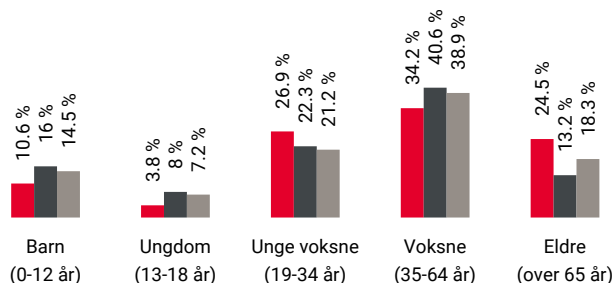
Bra 65/100



## Naboskapet

Høflige 52/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim sentrum/Gjestadh...	4 061	2 467
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år) 78 barn	4 min	0.3 km
Jessheim barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min	0.5 km
Døli barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min	1 km

## Dagligvare

Joker Jessheim Hageby PostNord, søndagsåpent	1 min	0.1 km
Kiwi Meierigården	5 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



### Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100



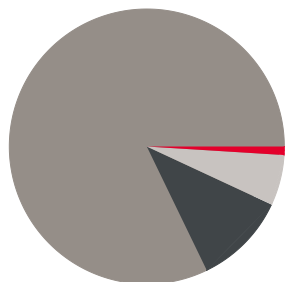
### Vedlikehold hager

Godt velholdt 78/100

## Sport

Jessheimhallen Aktivitetshall	9 min	0.7 km
Døli skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min	0.8 km
Fresh Fitness Jessheim	11 min	
Spenst Jessheim	15 min	

## Boligmasse

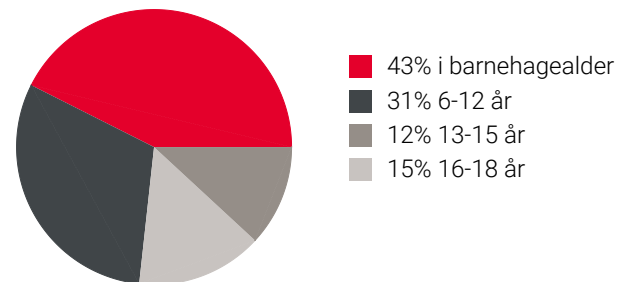


- 1% enebolig
- 11% rekkehus
- 83% blokk
- 6% annet

## Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	10 min
Apotek 1 Jessheim	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 56%

- Jessheim sentrum/Gjestadhagen
- Jessheim
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Ambita

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf  
matrikkellova § 29 og § 30

Saksnr.:

Deres ref.:  
9112549

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
10.04.2026.

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 286 SNR: 97

Forespørsel datert: 09.04.2026.

### Eiendom

---

Oppgitt areal i matrikkelen 29/61,2 m<sup>2</sup>.  Snr. 97 har en andel på 51/6353 i sameie.

\* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet –  
Se matrikkelbrev for mer informasjon.

\* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

### PLANSTATUS:

---

Eiendommen er regulert til bolig i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for «FB4 Romsaas» m/best. 22.08.2017.

Endringer:

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: kombinert bebyggelse og anleggsformål – nåværende.  
vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: FB3 Romsaas» vedtatt 01.11.2010. og «Jessheim vest – Romsaas»  
vedtatt 26.10.1998.

## STØYFORHOLD:

---

- Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.  Er berørt av vegstøy.

## FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning. Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

## Veg, vann og avløp:

---

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp.  | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp.      |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik.           | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp.      |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert.                        | <input checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg.        |

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 10812,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

«Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

## BEBYGGELSE:

---

Hovedbygning byggemeldt 2015.

Garasje byggemeldt .

Påbygg – glasstak på balkonger byggemeldt 2025.

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest.            |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest. |

1 stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i hh. PBL.

## ANDRE MERKNADER:

---

Det er ikke søkt om ferdigattest for påbygg fra 2025.

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=&center=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

Med hilsen

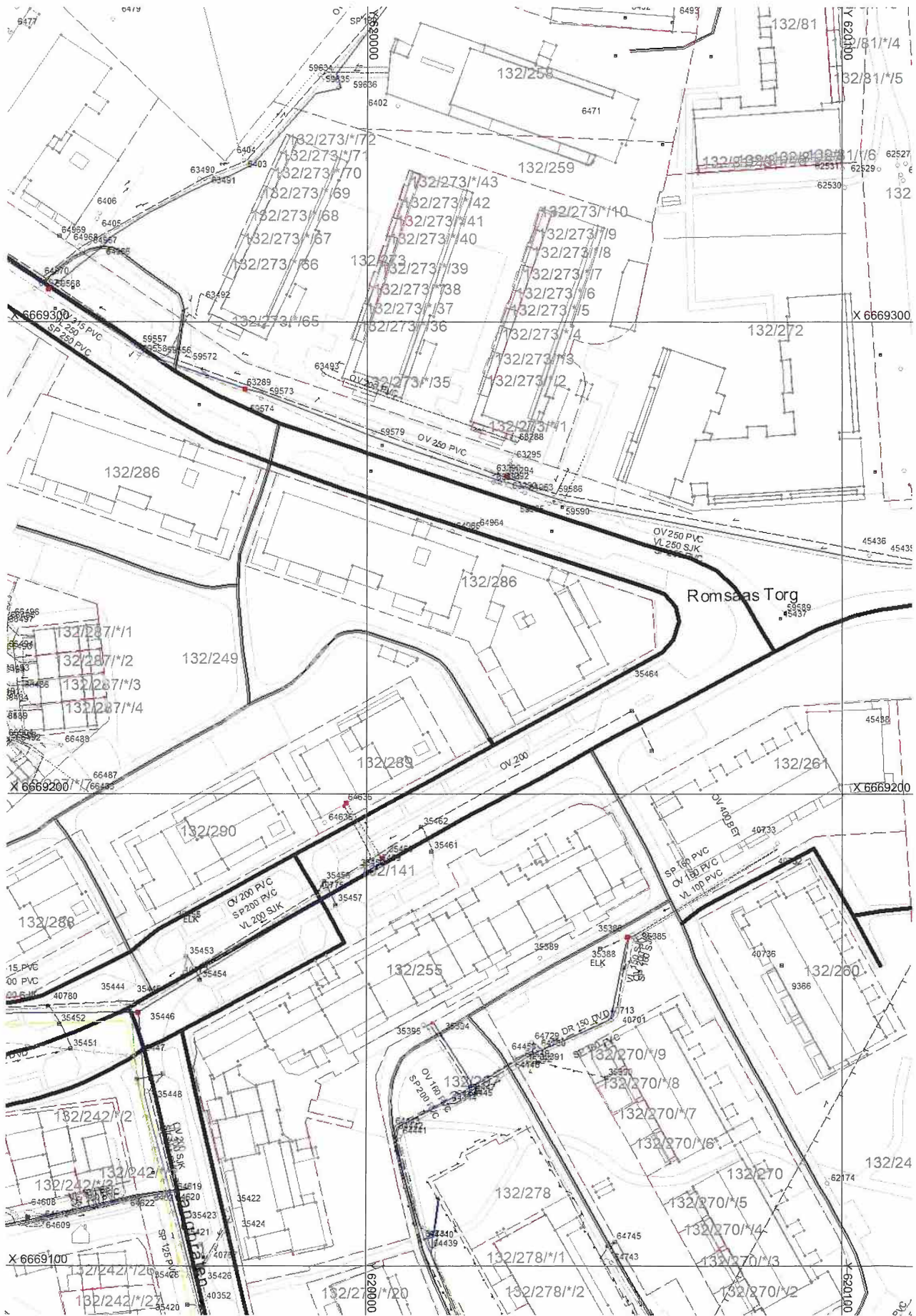


Nina Skoglund  
konsulent  
Geodata  
47782453

Vedlegg:

<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsbestemmelser.
<input type="checkbox"/>	Bebyggelsesplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelbrev.
<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest.
<input type="checkbox"/>	Midlertidig bruksattest.
<input checked="" type="checkbox"/>	Eiendomskart.
<input checked="" type="checkbox"/>	VA-kart.
<input type="checkbox"/>	Støykart.





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER  
Gårdsnummer: 132  
Bruksnummer: 286  
Festenummer:  
Seksjonsnummer: 97

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.04.2026 kl. 08:11  
Produsert av: Nina E Skoglund  
Attestert av: Ullensaker kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 14.08.2017  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Sameiebrøk: 51 / 6353 i matrikkelenhet 132 / 286  
Formål seksjon: Boligseksjon

**Arealrapport**

Tekst	Areal	Kommentar
Matrikkelenheten har andel (1 / 232) i realsameie: 132 / 249	6 543,9 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet
Matrikkelenheten har andel (1 / 100) i realsameie: 132 / 295	0 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet
Matrikkelenheten har andel (1 / 232) i realsameie: 132 / 296	0 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

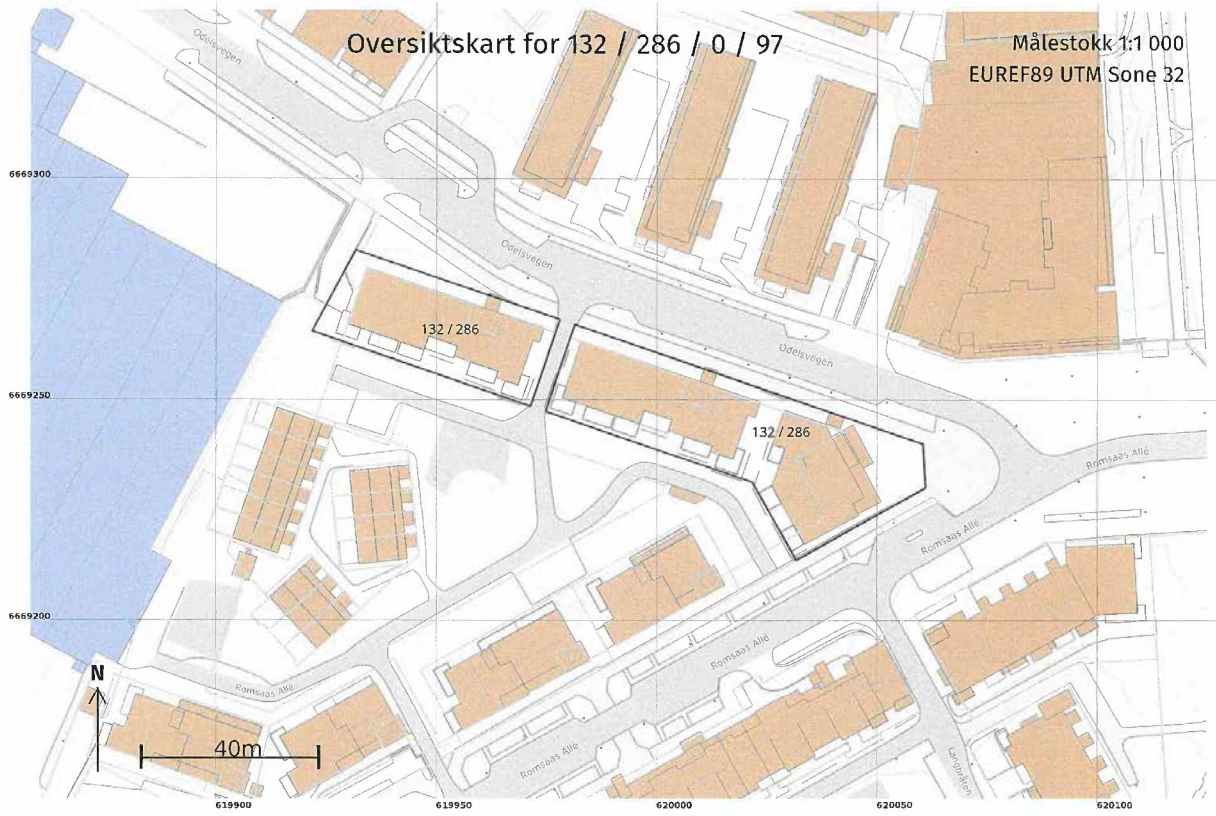
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		170478	LØVSETH HEGE A STAALNACKE	H0502	ODELSVEGEN 9 2063 JESSHEIM	1 / 1

**Eiere registrert hos Skatteetaten**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eiere registrert hos Skatteetaten		170478	LØVSETH HEGE A STAALNACKE	H0502	ODELSVEGEN 9 2063 JESSHEIM	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

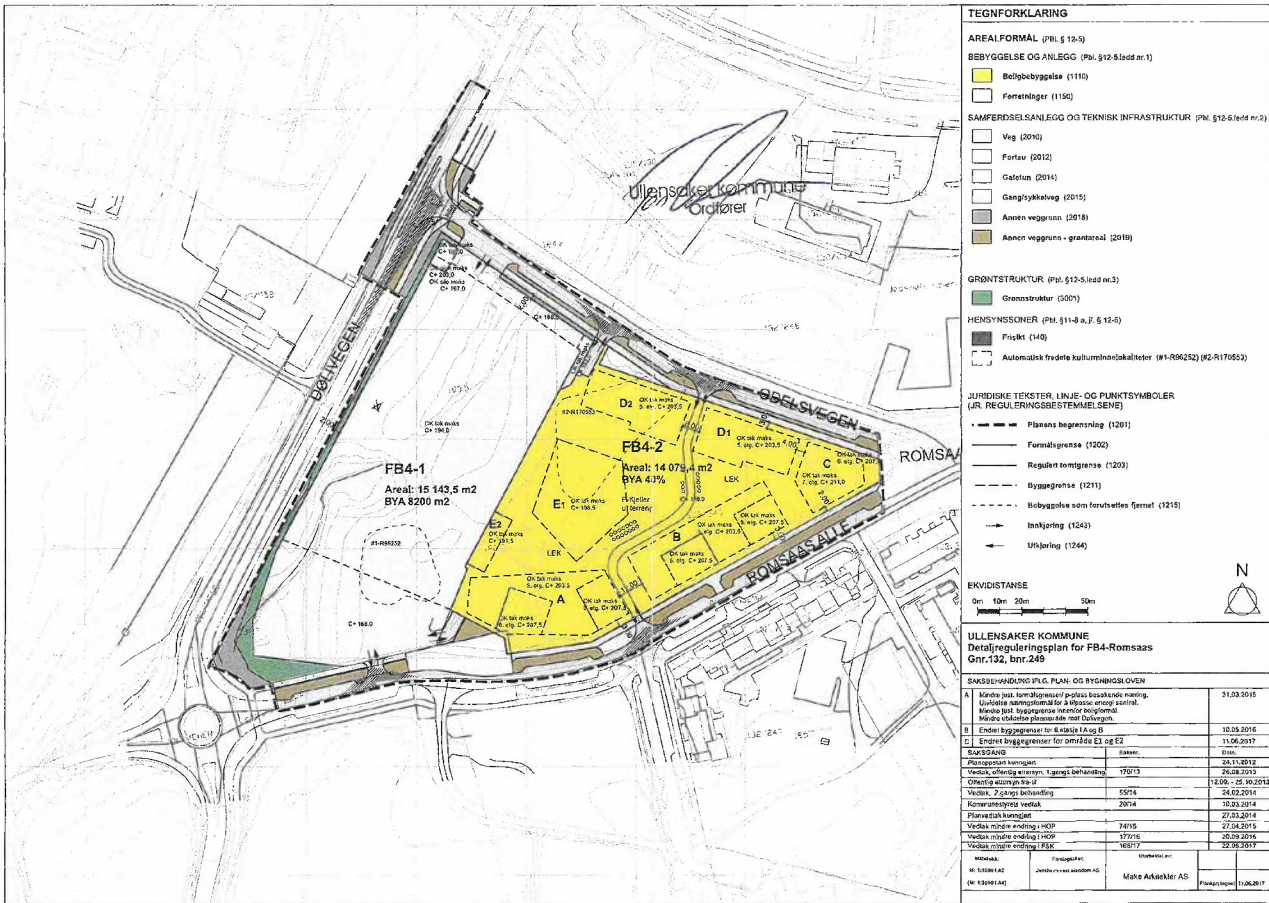
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				



10.04.2026 08:11

Matrikelbrev for 3209 - 132 / 286 / 0 / 97

Side 24 av 24



**TEGNFORKLARING**

**AREALFORMÅL (PM, § 12-5)**  
**BEBYGGELSE OG ANLEGG (PM, §12-6 ledd nr.1)**  
 Bebyggelse (1110)  
 Føretninger (1150)

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PM §12-6 ledd nr.2)**  
 Veg (2010)  
 Fortau (2012)  
 Gateløp (2014)  
 Gangsykkelveg (2015)  
 Annen veggrunn (2018)  
 Annen veggrunn - granatreal (2019)

**GRØNTSTRUKTUR (PM, §12-5 ledd nr.3)**  
 Grøntstruktur (5201)

**HENSYNSØKNER (PM, §11-8 a, f, § 12-0)**  
 Flisikt (140)  
 Automatisk fradete kulturminnolokallister (R1-RM252) (R1-R17053)

**JURIDISKE TEKSTER, LINJE- OG PUNKTSYMBOLER (JUR. REGULERINGSGESTEMMELESEN)**  
 Planens begrensning (1201)  
 Formålsgrense (1202)  
 Reguleringsgrense (1203)  
 Byggegrense (1211)  
 Bebyggelse som fortsettes fjernt (1215)  
 Innkjøring (1241)  
 Utkjøring (1244)

**ENKVEDTANSE**  
 0m 10m 20m 50m

**ULLENSAKER KOMMUNE**  
 Detaljreguleringsplan for FB4-Romsaa  
 Gnr.132, bnr.249

**SAKSBEHANDLING PÅ PLAN OG BYGNINGSLOVEN**

A	Kunne just. formålspreser/potens. besiktede naturg. utvalgte naturminner for å utvise energi sentral. Medde best. byggegrense i henhold til planens mindre utvalgte planer med tilløp.	31.03.2015
B	Endre byggegrense for å utvise å bygge 0	10.05.2016
C	Endre byggegrense for område E1 og E2	11.06.2017
STATSÅND	Saksnr.	Dato
Planregulering kommitté		24.11.2012
Utvalgt offentlig utvalg, Lørdag behandles	17/13	26.08.2013
Offentlig utvalg 3te et		12.09. - 25.10.2013
Utvalgt 2. gangs behandling	55/14	24.02.2014
Kommunestyrets vedtak	20/14	10.03.2014
Planets tekn. kunningsg.		27.03.2014
Utvalgt mindre endring i HOP	24/15	07.04.2015
Utvalgt mindre endring i HOP	17/16	20.03.2015
Utvalgt mindre endring i HOP	16/17	22.05.2017

**HOVEDAKT**

Utarbeidet av:	Planlagt av:	Godkjent av:
M. A. Skarv	Jens Petter Skarv AS	Marte Aakær AS
(nr. 13081 AG)		Forsaksnummer: 11.06.2017



Siste revisjonen omfatter Oppd.seksj.tegn.			Prosjektnummer / Prosjekt 331 Romsaas Alle, Jessheim Gnr. 132 Bnr. 286		Tegningsnummer <b>A11.4.3.5</b> Revisjon <b>A</b>		Tittel <b>Hus D2 - Plan 5</b>		<b>MAKE</b> MAKE Arkitekter AS Mandalsveien 10 0178 Oslo Tlf +47 22 99 33 40 Org.nr. 981 923 901
A	03.05.2017	MY	HBB	Tegningsgruppe	Fase	Tegnet / Kontrollert	Målestokk	Originalformat	
Rev.	Revisjonsdato	Tegnet av	Kntr. av	PLANER	SEKSJONERING	20.04.2017 HBB	1:200	A4	

G:\M8 Prosjekt tegning\131 Prosjekt tegning\331 Romsaas Alle\131 Hovedmodell ArchiCAD\Hus C D1 D2\160104 Trinn 1 REALISERING.pln



Blokk-D1 5. Etasje 1:100



Blokk-D2 5. Etasje 1:100

Gjenstand  
 Gjenstand over balkonger

Gjenstand  
 Gjenstand  
 Gjenstand

Byggeseknad  
 Byggeseknad Bergen

**SAMEIET JESSHEIM**  
**HAGEBY III**  
 Gjenstand over  
 balkonger  
 Omskrifter 8 og 11  
 2003 Jessheim  
 1:100  
 2422  
 2021-06  
 Blokk-D1 - D2 5. Etasje





# **Innkalling til årsmøte i Sameiet Jessheim Hageby III**

## **Møtelokalet**

**Årsmøte i Sameie Jessheim Hageby III avholdes 15. mai 2025 kl 1800, sted: Lykkebo, Leiravegen 6, 2066 Jessheim**

Det er stor parkeringsplass på adressen.

## **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

### **Sak 1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

### **Sak 2. ÅRSMELDING FOR 2024**

### **Sak 3. INFORMASJON OM SAMEIET JESSHEIM HAGEBY III**

### **Sak 4. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

### **Sak 5. GODTGJØRELSER TILTILLITSVALGTE**

### **Sak 6. INNKOMNE FORSLAG**

### **Sak 7. VALG AV TILLITSVALGTE**

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett. Seksjonseier som ikke selv kan være til stede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

Sted, Jessheim 29. april 2025

Styret for Sameie Jessheim Hageby III

## **SAK 1 KONSTITUERING**

### **1.1 Valg av møteleder**

**Styrets innstilling:** Styret foreslår at rådgiver Mariya Rosenberg Oug fra BORI BBL leder møtet

**Forslag til vedtak:** Styrets innstilling godkjennes

### **1.2 Opptak av navnefortegnelse**

Antall fremmøtte:

Antall fullmakter:

### **1.3 Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen**

**Styrets innstilling:** Styret foreslår at Wenche Rubach fører protokoll

**Forslag til vedtak:** Styrets innstilling godkjennes.

#### **1.3.2 Valg av protokollvitner**

**Styrets innstilling:** Protokollvitner velges fra årsmøtedeltakerne

**Vedtak:**

### **1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt**

**Styrets innstilling:** Møtet er varslet på forhånd og innkalling er sendt ut i tide

**Forslag til vedtak:** Møteinnkallingen godkjennes og Årsmøtet erklæres for lovlig satt.

**Vedtak:**

## Sak 2

# STYRETS ÅRSMELDING 2024

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Tormod Fredriksen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Willy Johansen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Wenche Rubach	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Sidsel Olsen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Pål Thoresen Nysveen	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

: Torkel Brekke	(valgt for 1 år i 2024)
: Terje Strand	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:	÷ Tore Hall døde 6.1.2025	
	: Andrea Carlsen	(valgt for 1 år i 2024)

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

Sameiet Jessheim Hageby III ble stiftet 14.08.2017 og har organisasjonsnummer 919545658.

#### Postadresse:

Sameiet Jessheim Hageby III  
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### Fakturaadresse:

Sameiet kan motta EHF faktura.  
Faktura på e-post sendes til 919545658@bori.no  
Papirfaktura sendes til:  
Sameiet Jessheim Hageby III  
Postboks 323  
2001 Lillestrøm

#### Bygningsadresser:

Sameiet består av 98 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, fordelt på 3 bygninger med adresse Odelsvegen 9,11,13 og næring i Odelsvegen 15, 2063 Jessheim

Eiendommen har gnr. 132, bnr. 286 i Ullensaker kommune.

Sameiet har felles utomhusareal gnr. 132, bnr. 249 og garasjeanlegg, gnr. 132, gnr. 296 med Sameiet Jessheim Hageby IV, gnr. 132, bnr. 290, Jessheim (Selvaag) Utleiebolig AS med 3 bygg, gnr. 132 og bnr. 284, 288 og 290 og Sameiet Jessheim Boligtun, gnr.132, bnr. 287 (rekkehusene) alle i Ullensaker kommune.

Alle disse boligselskapene har en ideell eierandel på 1/232 i utomhuseiendommen og garasjeanlegget.

Det er 232 sameiere som eier en lik del i begge eiendommene.

Utomhuseiendommen og garasjeanlegget er organisert som et tingrettslig sameie med navnet Sameiet Jessheim Hageby Felleseiendom med organisasjonsnummer 921617569.

Vårt Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Styret består av 5 medlemmer. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

#### 4. STYRETS ARBEID

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 9 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Budsjettering*
  - *Regulering av felleskostnader*
  - *Revidering av HMS/Internkontrollsystem*
  - *Dugnadsarbeid*
  - *Vurdering av løpende vedlikehold*
  - *Oppfølging av reklamasjoner*
  - *Service på gass-, ventilasjon-, heiser, sprinkler- og alarm- og brannlarmanlegg.*
  - *Reforhandling og oppfølging av serviceavtaler*
  - *Oppfølging av renovasjon og søppelhåndtering*
  - *Utsending av informasjon om sameiets- og seksjonseierne/beboernes ansvar.*
  - *Søknad om tillatelse til innglassing av balkonger i Odelsvegen 13 og tak over øverste balkonger på alle boligene.*
  - *Forberedelse av årsmøte*
- 
- ***Søknad om tillatelse til innglassing av balkonger og tak over de øverste balkongene.***

Årsmøtet i 2023 ga klarsignal til styret om å søke om tillatelse til innglassing av balkongene og bygging av tak over de øverste balkongene. Byggearbeidene skulle fullfinansieres av hver enkelt av de som bestilte innglassing og eventuelt tak.

Styret jobbet i 2023 med Christiania Balkonginnglassing om søknad til kommunen om tillatelse til innglassing og tak. Det viste seg dessverre umulig å få til på grunn av trefasader på balkongene på bygg D1 og D2 og manglende sprinkling av balkongene.

Brannkonsulenten i prosjektet skriver i sitt notat til kommunen:

*«Det er B-KS sin vurdering at med nåværende situasjon anbefales det ikke en videre utvidelse av innerom ut på balkonger i bygg med balkonger med trefasader. Øvrige fasader med kledning i ubrennbare materialer kan innglasseres såfremt de tilfredsstillende krav til åpenhet eller dekt av sprinkleranlegget».*

Etter årsmøtet i april 2024 opphører kontakten med Christiania Balkonginnglassing og vi erfarer etter hvert at selskaper er på vei til skifteretten. Styret vedtar da at vi starter en ny runde med selskapene VistaSol, Lumon som var med i tilbudsrunderen pluss at vi søker kontakt med et nytt selskap Mahti Glass AS

Vi jobber med innhenting av priser og forhandlinger om tilbudene. Ingen av tilbyderne er billigst på innglassing eller tak. Vi velger å gå videre med VistaSol som vi mener er den gunstigste både med hensyn til pris og gjennomføringsevne.

VistaSol har levert innglassing og tak i SAGA Terrasse, Mjøstårnet i Brumunddal og et prosjekt i Eelverum og i Lørenskog.

VistaSol er i gang med oppmåling hos de som skal ha innglassing i Odelsvegen 13, Bygg C, men venter med oppmåling hos de som har bestilt tak i påvente av byggetillatelse. Denne håper vi kan komme i løpet av mai måned.

Det er 23 stk som har meldt interesse for innglassing, tak og skjermvegger i vendbart glassvegger, noe som utgjør ca 25% av boligmassen.

Fremdriften i prosjektet tilsier at montering av tak og vil komme i gang i løpet av sommeren innglassing

## **Reklamasjoner**

Den 5-årige reklamasjonsperioden mot utbyggeren Profier og totalentreprenøren Consto løp ut i oktober 2022.

Sameiets styret har i hele 5-års perioden jobbet med et utall av reklamasjoner og har også bistått noen seksjonseiere med reklamasjonsoppfølging. Alle reklamasjonssakene for fellesarealene er svart ut og stort sett utbedret. Det gjenstår noen justeringer/flytting av brannmeldere i fellesareal i Odelsvegen 13, i Joker butikken og i bodgngen.onsto bruker er at det er lagt flis på balkonene over og som danner et «basseng» foran leilighetsveggen som samler vann og forårsaker drypp og lekkasjer til underliggende balkong.

Hvis utbedringer av reklamasjonsarbeidene ikke er tilfredsstillende, har vi anledning å kreve retting i inntil 10 år etter overtakelse.

Styret har ikke hatt tilgang til reklamasjonsportalen Viscenario for seksjonseierne. Hvis seksjonseierne har meldt inn reklamasjoner innen 5-års fristen og disse ikke er utbedret, må seksjonseierne sjekke status i Viscenario og følge opp mot Consto så raskt som mulig. Ansvarlig for reklamasjonene hos Consto er Thomas Røed, tlf. 924 31 996.

Styret har i samarbeid med rørleggerne hos Norsk Teknisk installasjon (NTI) hatt store utfordringer med å finne årsaken til at det kommer opp skum i kjøkkenvasken i leilighet D1-101. Avløpet fra kjøkkenvasken er videokontrollert og spylt og renses uten at det er avdekket feil ved rørledningen. NTI har gjort utbedringer på luftingen av avløpet og satt på tilbakeslagsventil på avløpet fra kjøkkenvasken. Beboer reagerer på at det oppstår boblelyder i tilbakeslagsventilen, men problemet med at kjøkkenvasken fylles med skum synes å være løst. Det som er kjedelig er at skummet bobler opp i kjøkkenvasken i 2. etg., leilighet D1-201 i stedet. NTI har flere ganger hevdet og er mer overbevist nå om at skummet må skyldes at en eller flere beboere i etasjene bruker mye skumdannende såpe i oppvaskmaskin, kjøkkenkum eller klesvaskemaskin. Styret ber beboerne i leilighetene i 1. til 5. etasje i D1-101-501, D1-201-205 og D1-301-305 være varsom med bruk av vaskemiddel som lager mye skum under bruk.

- **Serviceavtaler**

Sameiet har serviceavtaler med følgende selskaper:

- Lunder & Aas på vann i sprinklersentralen og fjernvarme i leiligheter
- Lufting på service og utskifting av filter i ventilasjonsaggregater. Denne leverandøren er på vei ut
- Loge AS på kontroll av gasspeiser og gassanlegg
- Elotec AS på kontroll av brannalarm og røykvarslere
- Sprinklerteknikk på kontroll av sprinkleranlegg
- Øvre Romerike Brann og Redning på brannslukking
- Atec Security AS på lås, beslag og døråpnere
- Icopal AS på røykluker
- PSV Elektro AS på ladebokser og elektro i fellesarealer og eventuelt i leilighetene
- Altiboks på levering av tv- og bredbåndssignaler. Ved feil eller ekstra tjenester kan Altiboks kontaktes på tlf. 21 45 45 00
- Thyssen Krupp AS på heiser
- Toma Driftstjenester AS på vaktmestertjenester i boligene
- ECO Rens AS på vask av fellesarealer og trapper
- PSV Elektro AS på levering og montering av ladebokser  
For bestilling ta kontakt med PSV Elektro på tlf. 901 74 670
- Fasadeprodukter AS på solskjerming og terrassemarkiser. For bestilling ta kontakt på tlf 901 74 670
- Avtale om snømåking og gressklipping ligger på Felleseiendommen og utføres av Ullensaker Bygdeservice AS
- Rydding på utearealet og i garasjen ligger på Felleseiendommen og utføres av Toma Driftstjenester AS

Serviceavtalene ble overlevert oss fra utbygger og entreprenør som en nødvendig tjeneste for å opprettholde ansvar i reklamasjonstiden. Styret har nå siden reklamasjonstiden er utløpt startet reforhandlinger og fornyelse av vedlikeholdsavtaler og innhenting av tilbud fra andre leverandører av tilsvarende tjenester. Så langt ser vi at det er store kostnader å spare uten av vi så langt kan konkretisere dette i tall.

- **Rettsaker og fravikelse**

Styret har ingen pågående rettslige tvister eller oppsigelsessaker som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

- **Møter**

Styret holder styremøter i hovedsak hver måned med unntak av to feriemåneder og i desember.

Det har ikke vært avholdt beboermøter i perioden

Styret sender ut jevnlig informasjon på e-post til alle beboere og eiere.

- **Planer for årene fremover**

Styret har ikke laget planer med kostnadsoverslag for periodisk vedlikehold. Styret har dette på agenda og ser at f.eks. beising/maling av trefasadene er et tiltak som må gjennomføres i neste 3-5-årsperiode.

I inneværende periode har styret jobbet med planer og innhenting av pris på innglassing og tak over øverste balkonger. Det er ikke satt opp fremdriftsplan, søknad er sendt som det er redegjort for i eget punkt tidligere.

- **Bomiljø og trafikkforhold**

Sameiet er lokalisert sentralt på Jessheim med nærhet til kjøpesentre, serviceinstitusjoner og offentlig transport. . Styret mener vi har et godt bomiljø.

Styret jobber aktivt i møter med Felleseiendommen på å begrense trafikk på fellesområdet. Felleseiendommen har inngått avtale med P-Service AS om kontroll med parkering i gårdsrommet og Carporten.

- **Omsetning av boliger**

Styret er ikke aktivt med i omsetningen av boliger. Styret har ikke lagt noen føringer eller begrensninger i boligomsetningen.

Seksjonseierne selger stort sett boligene sine gjennom eiendomsmeklere.

- **Utleie av boliger**

Av hensyn til krav til HMS og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakerne, skal seksjonseiere som leier ut sine seksjoner sende styret opplysninger om navn, tlf. nr. og e-postadresse på leietakerne til styret på e-post til: [jessheimh3@gmail.com](mailto:jessheimh3@gmail.com).

I vedtektene er det satt begrensninger på korttidsutleie til 60 dager pr. år. Utleier skal også i dette tilfellet melde til styret om navn. Tlf. nr. og e-postadresse på leietakeren/ leietakerne.

- **Parkering og lading av el-biler**

Sameiet eier 99 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

Seksjonseierne må merke seg at de ikke eier p-plassene, men at de kun disponerer en oppmerket og nummerert plass.

Ingen har rett til å disponere mer enn to parkeringsplasser. Seksjonseiere kan leie ekstra plass hos annen seksjonseier.

Det er avsatt 5 P-plasser for personer med nedsatt funksjonsevne, HC-plasser.

Lov om eierseksjoner gir personer med nedsatt funksjonsevne rett til å parkere på slik plass, forutsatt at vedkommende har rett til

parkeringsplass i sameiet. Styret er gjennom lovverket pålagt å gjennomføre slikt bytte.

Allle som disponerer rett til parkeringsplass har mulighet til å koble på ladeboks på felles ladeskinne. Ladeboksen må være av typen Zaptec Pro og skal installeres av PSV Elektro AS. Bestilling av ladeboks gjøres av seksjonseier som disponerer p-plass hos PSV Elektro på tlf. nr. 479 01 260.

Sameiet fakturerer eier av ladeboksen kvartalsvis med gjennomsnittlig strømpris og nettleie i perioden med et påslag på 25 øre pr. kWh forbruk.

- **Egeninnsats i Sameiet**

Det siste året har vi sendt ut eposter angående forestående arbeider i sameiet. Dette har vært kosting og måking av inngangspartier, kosting, måking, raking, og fjerning av søppel i fellesarealer, klipping av hekker, rensing og vedlikehold av vannspeilet, etc.

De som møter har gjort en kjempeinnsats og styret er fornøyd med den interessen de viser for hvordan sameiet skal se ut og da særlig utemiljøet vårt.

Det som er betenkelig, er at denne innsatsen siste året kun har vært utført av 3-4 personer, og dette er de samme hver gang. Også da betenkelig at det ikke er flere som viser interesse for hvordan vi skal ha det i sameiet vårt. Vi oppfordrer flere til å stille opp på felles dugnadene da det er mer enn nok å gjøre og tiltaket er sosialt. Passer ikke datoen, ta kontakt, vis interesse og velg en annen dag.

Oppfordrer også alle til mer egeninnsats daglig, da alle har et ansvar for hvordan vi skal ha det her hos oss som bor her. Vi skal ikke bare bo, men vi skal også trives.

Her er noen punkter vi i styret gjør daglig og trenger mere hjelp til. Ser du søppel, eller ting som ikke hører hjemme i fellesarealet, eller på felleseiendommen, fjern dette. Handlekurver fra eksempelvis Obs eller Joker skal ikke henges i fellesarealene eller utenfor boligene våre. De som tar med handlekurver skal levere de tilbake til butikken hvor de tok kurvene. Er det søppel utenfor avfallsbrønnene, legg det i riktig brønn. Er det snø eller singel i inngangspartiene, så fjern dette, etc.

- **Påminnelser**

Vi minner om at garasjen kun er for biler tilhørende beboere med garasjeplasser. Vi ser stadig biler parkert i kjøresonen i anlegget, og gjerne over flere dager. Dette er ulovlig grunnet brann og rømningskrav. Det er ikke anledning for andre å parkere inne i anlegget. Parkering skal gjøres innenfor oppmerkede plasser.

Hensetting av ting som skal kastes utenfor bodene i kjelleren er ikke tillatt. Dette må fjernes umiddelbart, da dette også regnes som fellesareal, og rømningsveier.

Under trappene i kjelleren står og en del løse som må ryddes opp i.

Disse arealene er kun beregnet for Barnevogner.

Styret gjennomførte en astor ryddeakjon i sykkelboder og sykkelstativer både inne og ute. Dette resulterte i at ca 20 sykler ble fjernet. De mest ramponerte syklene ble fraktet til deponi. Ca halvparten ble forsøkt solgt på Finn. Det var null interesse for kjøp. Resterende sykler vil vi nå gi bort

til Bula eller en organisasjon som kan være interessert i gamle, men gode tråsykler.

Styret vil i år også i samarbeid med de ndre boligselskapene på område leie kontainer til våren for kasting av sykler, løssøre, og eventuelt andre ting beboerne ønsker å kvitte seg med. NB: Et avfall, impregneret trevirke, bildekk etc. skal ikke kastes i kontaineren. Beboerne er selv ansvarlig for å kvitte seg med slikt avfall.

Vi finner stadig snøredskaper tilhørende vårt sameie som står i fellesgangen hensatt ute. Det er, og må være våre beboere selv som har tatt de med ut. Sett dette på plass inne etter bruk.

Ofte står inngangsdørene inn til 1. etg. og bodareal åpne, eller ulåst. Vær sikker på at du har lukket og låst etter deg, så hindrer vi uvedkommende adgang og begrenser tyveri og hærverk, samt skader grunnet temperatur fall, og høye strømregninger.

Fjern snø som ligger inntil balkongdør og trepanelen på balkongen din, eller i beste fall all snøen på balkongen, så unngår vi råteskader og vannskader. Naboen under får også et tørrere miljø. Balkongdøren skal kunne åpnes til enhver tid da balkongen skal fungere som rømningsvei.

- **Drift av sameiet**

Sameiet har avtale med TOMA Eiendomsdrift om vaktmestertjenester

Renhold i fellesarealene utføres av ECO Rens AS

Sommer og vintervedlikehold utføres av Ullensaker Bygdeservice AS gjennom Sameiet Jessheim Hageby Felleseiendom.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet. Alle, både seksjonseiere og leietakere plikter å følge vedtektene og husordensreglene.

Ekstra systemnøkler kan bestilles av seksjonseier ved henvendelse til styret.

Bortkomne systemnøkler utgjør en risiko for at uvedkommende får tilgang til byggene.

Energimerking av boligene er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattesten for din bolig finner du i FDV-dokumentasjonen ved innlogging på: [product.viscenario.com](http://product.viscenario.com). med ditt personlige brukernavn og pssord.

Styret kan kontaktes på e-post på adressen: [jessheimh3@gmail.com](mailto:jessheimh3@gmail.com).

Årsmeldingen er godkjent av styret den 7.03.2024.

## **Sak 3**

### **INFORMASJON OM SAMEIET JESSHEIM HAGEBY III**

#### **Sameiet Jessheim Hageby III ble stiftet den 14. august 2017.**

Sameiets styre har ikke eget kontor eller fastsatt kontortid. Henvendelser må sendes på e-post til [jessheimh3@gmail.com](mailto:jessheimh3@gmail.com). Husk å oppgi leilighetsnummer, det skal begynne med C-xxx for Odelsvegen 13, D1-xxx for Odelsvegen 11 eller D2-xxx for Odelsvegen 9. xxx angir leilighetsnummeret.

H-nummeret/bolignummeret brukes i hovedsak av offentlige etater.

#### **Vedtekter og ordensregler**

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet. Disse sendes pr. e-post til seksjonseierne og leietakere i forkant av årsmøtene.

#### **Internkontroll/Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)**

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere nødvendige tiltak i forbindelse med det som har å gjøre med helse, miljø og sikkerhet i sameiet.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget og brannslukkeutstyr i boligen. De plikter å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Beboer har ansvar for forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet i egen leilighet.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder service og kontroll av brannvern, elektriske fellesanlegg, ventilasjon, sprinkleranlegg og andre tekniske anlegg.

Sameiet har ikke ansatte.

#### **Vaktmestertjeneste**

Sameiet har avtale med Toma Eiendomsdrift om vaktmestertjenester.

#### **Renhold**

ECO Rens er engasjert til å vaske fellesarealene.

#### **Sommer- og vintervedlikehold**

Sameiet Jessheim Hageby Felleseiendom har ansvar for sommer- og vintervedlikehold.

Vedlikeholdet utføres av Ulensaker Bygdeservice as.

#### **Parkering**

Sameiet har ervervet rett til å disponere 99 parkeringsplasser i garasjelegget. Det presiseres at ingen eier plassene, men det er kun ervervet en rettighet til parkering. Garasjelegget eies av Sameiet Jessheim Hageby Felleseiendom og består av totalt 232 parkeringsplasser.

Utleie eller ønske om leie må hver seksjonseier ordne selv. Det kan kunngjøres ved oppslag på oppslagstavle ved postkassene i hvert bygg eller ved henvendelse til styret. Det er kun tillatt med leie mellom seksjonseierne og seksjonseiere/leietakerne.

Fram til høsten 2020 kunne parkeringsplassene langs Odelsvegen, Romsaas Allè, Romsaasbakken og Såvegen benyttes gratis til gjesteparkering sammen med andre sameier i området. Etter at kommunen innførte avgiftsparkering må alle betale for parkering mellom kl. 0900 og 1800 alle dager unntatt søndager og bevegelige helligdager. De to første timene er det gratis å parkere, men parkeringen må registreres i parkeringsautomaten. Parkering på plassene og veiene på tunet er ikke tillatt.

### **Nøkler**

I byggene er det montert systemlåser med nøkkelsystem. Hver seksjonseier har unike nøkler som kun gir adgang til egen leilighet og inngangsdører til bygget, elektroskap i trappeoppganger og bodareal.

Ekstra nøkler kan bestilles av seksjonseier gjennom styret og må betales av den enkelte.

### **Seksjonseier og utleie**

Styret er pålagt gjennom Internkontrollforskriften å ha oversikt med navn, adresse, telefonnummer og e-postadresse både til seksjonseiere og leietakere. Navn på eventuelt nye eiere og leietakere skal meldes til forretningsfører, BORI BBL og styret.

Ved henvendelse til styret er det ønskelig at navn, telefonnummer og leilighetsnummer oppgis. Leilighetsnummer starter med C- for leiligheter i Odelsvegen 13, med D1- for Odelsvegen 11 og D2-for Odelsvegen 9.

### **Brannslukningsutstyr**

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukkeutstyr. Røykvarslerne er et sentralt anlegg og er koblet opp med varsling til brannvesenet ved brann eller ved ufrivillig røykspredning i boligen. Hvis alarmen utløses uten at det er brann, må brannvesenet kontaktes innen 3 min. for å slippe utrykning og gebyr.

I leiligheter og fellesareal er det montert sprinkleranlegg. Dette utløses ved temperaturpåvirkning og vil spre en vanntåke i rommes ved brann. Leilighetene har også fått utlevert et pulverapparat for slukking av branntilløp. Pulverapparat skal skal ristes hvert kvartal og skal stå igjen i leiligheten ved flytting.

### **Rømningsveier**

Hver leilighet er en branncelle. Det vil si at om det brenner i nabo-leiligheten vil det ta lang tid før din leilighet vil bli påvirket av brannen. Om du vil ut av leiligheten må rømningsveiene benyttes. Dvs. at trappen kan benyttes hvis trapperommet ikke er fylt med røyk. Hvis trappen ikke kan benyttes, må en gå ut på balkongen og lukke døra til leiligheten. Bli på balkongen til brannvesenet kommer og hjelper det ned i trygghet. Det er derfor viktig at balkongdøren kan åpnes også vinterstid.

Heisen skal ikke benyttes under en brann.

Hver beboer er selv ansvarlig for sikker rømning under brann. Det er et godt tiltak å hjelpe til ved evakuering, men ikke lek helt og sett egen helse og liv i fare.

### **TV og bredbånd**

Viken Fiber/Altiboks leverer TV-signaler og bredbånd til sameiet. Sameiet har abonnement på grunnpakken av TV-kanaler. Kostnaden kreves inn over felleskostnaden hos hver enkelt seksjonseier som en tilleggsytelse.

Bredbånd med valgt hastighet bestilles av hver enkelt seksjonseier gjennom Viken Fiber. Hvis noen ser lite TV og streamer mye, kan abonnement på TV velges bort mot høyere hastighet på bredbånd. Ta d kontakt med Viken Fiber. Service og teknisk support bestilles hos Viken Fiber på tlf. 21 45 45 00. Se vikenfiber.no for mer informasjon.

Digitalboks skal stå igjen i leiligheten ved flytting.

### **Solskjerming**

Det er tillatt å montere solskjerming som markise på balkongene og screen foran vinduene. Det skal da benyttes produkter fra Fasadeprodukter AS / HD Solskjerming AS

TERRASSEMARKISER: Duk: 308-655 og grå ermer/front og tak med Alukasett

SCREEN: Duk: 108/101 med skinner/kasett 0182 Sølv

### **Strøm og gass**

Hver enkelt seksjonseier velger strømleverandør og bestiller strøm.

Ikke alle leiligheter har installert gasspeis. Alle har montert uttak for gass på balkongene. Det er da mulighet for montering av en egen boks for uttak av gass til gassgrill. Det kreves egen boks med uttak for påkobling av gasslangan til gassgrillen.

Ved salg av leilighet er det viktig at gassmåleren i skapet på balkongen avleses. Avlesing av forbruk meldes til megleren slik at det kan skje en avregning mellom selger og kjøper.

### **Energimerking**

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattesten finnes i FDV dokumentasjonen. FDV-dokumentasjonen har utbygger/entreprenør lagt ut som en nettbasert tjeneste. Logg inn på

nettadressen: product.viscenario.com. Angi brukernavn og passord som du har fått tildelt. Ved salg av leilighet må selger logge inn og gi tilgang til Viscenario til ny seksjonseier.

### **Forsikringer**

Sameiets bygningsmasse er forsikret i IF Skadeforsikring. (Avtale nr.: SP 1709133) Ved skade hvor forsikringen benyttes er egenandelen kr 6 000,-. Hvis seksjonseier forårsaker skader hvor forsikringen benyttes, vil egenandelen bli å belaste seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

### **Skadedyr**

Sameiet har gjennomført skadedyrbekjempelse med Anticimex som utførende Anticimex har lagt ut åte i alle leilighetene.

Oppdages skadedyr i boligen skal beboerne straks varsle styret.

Forsikrings-selskapet vårt, IF har avtale gjennom Anticimex om skadedyrbekjempelse og sanering.

## Sak 4

# Årsoppgjør for 2024

### Se eget vedlegg for resultatregnskap og balanse med noter:

Årsoppgjøret er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for små foretak.

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr 224 125,- og et årsresultat på kr 229 645,-

Arbeidskapital, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr. 31.12.2024 kr 889 769,-

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Årsresultatet skyldes i hovedsak lavere energikostnader

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdstiltak. Styret ser i første omgang behov for vedlikehold av trefasder og vinduer. Anbefalt vedlikeholdsintervall, beising og maling av trefasadene og vinduer er 8-10 år.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke intrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

## 6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024

### • *Felleskostnader*

Oversikten i budsjett for 2025 er basert på 15% øking av felleskostnader. En relativt stor øking. Men dette med tanke på vedlikehold som maling/beising av fasadene. Rens av ventilasjonskanalene er også et tiltak som må gjennomføres i nær fremtiden. Styret har ikke tatt endelig stilling til finansiering av dette, men et alternativ er at styret organiserer dette og hver enkelt seksjonseier betaler for rensen.

Garasjeleie og TV-/Internett kostnadene holdes uendret

- **Planlagt vedlikehold**

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2025. Det er kun budsjettert med forfallende vedlikehold.

- **Planlagt oppgradering/Fasadeendring**

Årsmøtet i 2023 ga styret i oppdrag å søke om tillatelse til en reduert innglassing og bygging av tak over de øverste balkongene.

Styret har sammen med VistaSol AS og deres underkonsulenter i søknad, brannteknikk og byggeteknikk utarbeidet søknad i ett trinn til Ullensaker Kommune.

Se redegjørelse for søknadsprosessen under Sak 2 Styrets Årsberetning.

- **Skadedyr**

Styret gjennomførte en skadedyrbekjempelse gjennom Anticimex og IF Forsikring i 2023. Det er ikke rapportert om flere registreringer av sølv-/skjeggkre.

- **Forsikringer:**

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

- **Kommunale avgifter**

Kommunen fakturerer hver enkelt seksjonseier for kommunale avgifter, som vann- og avløpsgebyr og renovasjon. Kommunale avgifter i regnskapet er leie av installert kommunal vannmåler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Årsoppgjøret for 2024 ble godkjent i styremøte den 3.4.2025.

**Det vises til vedlegg av resultat med balanse og kommentarer over:**

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

**Årsregnskapet godkjennes**

**Vedtak:**

## Årsoppgjør 2024

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2024

Sameiet Jessheim Hageby III

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	4 043 181	3 622 860	3 906 500	4 490 000
Annen driftsinntekt	2	0	130 430	129 999	30 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 043 181</b>	<b>3 753 290</b>	<b>4 036 499</b>	<b>4 520 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	191 118	192 829	197 000	205 200
Konsulenttjenester	4	171 085	311 709	195 000	194 300
Kontingenter		3 100	2 900	3 000	3 500
Rep og vedlikehold	5	498 327	671 929	418 000	549 000
Forsikringer		254 992	221 710	207 000	280 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		500	478	0	500
Energi og fyring	6	1 334 692	1 473 229	1 513 000	1 500 000
Kabel-TV og telefoni	7	519 950	558 073	588 000	596 000
Driftskostnader	8	235 384	229 904	262 000	250 000
Kostnader til fellessameier		519 035	524 083	591 200	549 000
Andre driftskostnader	9	90 875	81 549	43 000	61 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 819 056</b>	<b>4 268 392</b>	<b>4 017 200</b>	<b>4 189 000</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>224 125</b>	<b>-515 102</b>	<b>19 299</b>	<b>331 000</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		6 679	5 185	0	0
Finanskostnad		1 159	0	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>5 520</b>	<b>5 185</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>229 645</b>	<b>-509 917</b>	<b>19 299</b>	<b>331 000</b>
Overført til annen egenkapital	10	229 645	-509 917	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>229 645</b>	<b>-509 917</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2024

Sameiet Jessheim Hageby III

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		152 905	147 342
Sum finansielle anleggsmidler		152 905	147 342
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>152 905</b>	<b>147 342</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		117 896	106 718
Kundefordringer		6 881	21 774
Andre fordringer		86 145	110 328
Sum fordringer		210 922	238 820
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 012 056	937 275
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 222 978</b>	<b>1 176 095</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 375 883</b>	<b>1 323 437</b>

## Balanse 31.12.2024

Sameiet Jessheim Hageby III

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	1 042 674	813 029
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 042 674</b>	<b>813 029</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		276 694	450 480
Annen kortsiktig gjeld	11	56 515	59 928
Sum kortsiktig gjeld		333 209	510 408
<b>Sum gjeld</b>		<b>333 209</b>	<b>510 408</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 375 883</b>	<b>1 323 437</b>

Sameiet Jessheim Hageby III

Tormod Almar Fredriksen  
Styrets leder

Wenche Alice Rubach  
Styremedlem

Pål Thoresen Nysveen  
Styremedlem

Willy Johansen  
Styremedlem

Sidsel Olsen  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	3 169 956	2 880 360	3 170 000	3 645 500
Kabel TV/bredbånd	594 000	594 000	588 000	596 000
Parkeringsplasser	148 500	148 500	148 500	148 500
Strøm	42 605	0	0	0
Gass	88 120	0	0	100 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>4 043 181</b>	<b>3 622 860</b>	<b>3 906 500</b>	<b>4 490 000</b>

### Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	86 400	90 000	0
El bil/ladeanlegg	0	44 030	39 999	30 000
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>0</b>	<b>130 430</b>	<b>129 999</b>	<b>30 000</b>

**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Godtgjørelse til styre- og	167 500	169 000	173 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	23 618	23 829	24 000	25 200
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>191 118</b>	<b>192 829</b>	<b>197 000</b>	<b>205 200</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024.  
Styret har også fått dekket utgifter i fbm. styremøter på kr. 1 089, ref. note 9.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**Note 4 Konsulent tjenester**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Revisjon	5 938	5 938	7 000	6 300
Forretningsførerhonorar	125 001	146 601	159 000	131 000
Andre forvaltningstjenester	3 840	15 820	2 000	5 000
Juridisk bistand	0	10 969	0	0
Teknisk bistand	26 181	6 437	27 000	27 000
Annen fremmed tjeneste	10 125	125 944	0	25 000
<b>Sum konsulent tjenester</b>	<b>171 085</b>	<b>311 709</b>	<b>195 000</b>	<b>194 300</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Vedlikehold bygg	35 484	68 930	55 000	55 000
Vedlikehold VVS	34 982	116 835	90 000	45 000
Vedlikehold elektro	27 325	41 064	25 000	44 000
Vedlikehold utvendig anlegg	18 898	13 412	10 000	15 000
Vedlikehold heis	114 768	88 229	64 000	80 000
Vedlikehold varmeanlegg	66 433	63 100	74 000	70 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	11 000	60 000
Vedlikehold ventilasjon	85 599	176 533	25 000	90 000
Vedlikehold brannsikring	93 839	87 826	58 000	90 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	15 000	0	0	0
Egenandel forsikringsskader	6 000	16 000	6 000	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>498 327</b>	<b>671 929</b>	<b>418 000</b>	<b>549 000</b>

**Note 6 Energi og fyring**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Elektrisitet (strøm)	162 672	170 808	213 000	200 000
Fjernvarme	1 169 645	1 302 421	1 300 000	1 300 000
Strøm til elbil ladeanlegg	2 375	0	0	0
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>1 334 692</b>	<b>1 473 229</b>	<b>1 513 000</b>	<b>1 500 000</b>

**Note 7 Kabel-TV og telefoni**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Kabel TV/bredbånd	519 950	558 073	588 000	596 000
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>519 950</b>	<b>558 073</b>	<b>588 000</b>	<b>596 000</b>

**Note 8 Driftskostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Vaktmestertjenester	42 690	39 636	80 000	46 000
Renholdstjenester	192 554	190 268	182 000	203 000
Snøbrøyting/stroing/feieing	139	0	0	1 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>235 384</b>	<b>229 904</b>	<b>262 000</b>	<b>250 000</b>

**Note 9 Andre driftskostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Søppeltømming/container	0	0	5 000	2 000
Lyspærer, sikringer etc	0	1 690	11 000	2 000
Verktøy og redskaper	1 447	2 062	0	1 000
Innkjøp av IT/kontormaskiner	4 079	0	0	5 000
Inventar	4 608	22 630	0	5 000
Nøkler, låser og skilt	47 398	21 804	0	23 000
Kontorrekvisita	9 152	2 986	0	4 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	6 000	2 000
Kostnader tillitsvalgte	1 089	3 923	0	0
Generalforsamling/årsmøte	15 781	20 454	16 000	17 000
Velferdskostnader	421	0	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	6 000	6 000	5 000	0
Konstaterte tap på fordringer	900	0	0	0
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>90 875</b>	<b>81 549</b>	<b>43 000</b>	<b>61 000</b>

**Note 10 Opptjent egenkapital**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	813 029	1 322 946
Tilført til/fra EK fra årets resultat	229 645	-509 917
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>1 042 674</b>	<b>813 029</b>
Annen egenkapital 31.12	1 042 674	813 029
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>1 042 674</b>	<b>813 029</b>

**Note 11 Annen kortsiktig gjeld**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Gjeld til boligbyggelaget	95	0
Andre påløpte kostnader	56 420	59 928
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>56 515</b>	<b>59 928</b>

Note 11 : Andre påløpte kostnader gjelder strømfaktura og faktura renhold for desember, med forfall januar 2025.

**Note 12 Arbeidskapital**

	2024	2023
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>665 687</b>	<b>1 170 115</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	229 645	-509 917
Endringer i andre langsiktige poster	-5 563	5 489
B. Årets endring i arbeidskapital	224 082	-504 428
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>889 769</b>	<b>665 687</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 222 978	1 176 095
- Kortsiktig gjeld	333 209	510 408
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>889 769</b>	<b>665 687</b>

## 567 Årsregnskap 2024.pdf

Navn Dato  
**Fredriksen, Tormod Almar** 2025-04-04

Identifikasjon

 Fredriksen, Tormod Almar

Navn Dato  
**Olsen, Sidsel** 2025-04-03

Identifikasjon

 Olsen, Sidsel

Navn Dato  
**Johansen, Willy** 2025-04-03

Identifikasjon

 Johansen, Willy

Navn Dato  
**Rubach, Wenche Alice** 2025-04-03

Identifikasjon

 Rubach, Wenche Alice

Navn Dato  
**Nysveen, Pål Thoresen** 2025-04-04

Identifikasjon

 Nysveen, Pål Thoresen

Til årsmøtet i Sameiet Jessheim Hageby III

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jessheim Hageby III som viser et overskudd på NOK 229 645. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 9. april 2025  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# Elektronisk signatur

*Signert av*

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

09.04.2025 20:27:56

*Signaturmetode*

Norwegian Buypass

---

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

## **Sak 5**

### **Godtgjørelse til tillitsvalgte**

#### **Honorer til tillitsvalgtesamlet**

Styret foreslår at honorar til styret og tillitsvalgte økes forsiktig fra kr. 171 000 til kr. 180 000,-

Honoraret fordeles av styret.

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret godkjennes:

**Vedtak:**

## Sak 6

### Innkomne forslag

Det foreligger ett forslag til endring av Husordensreglene punkt 6.

Emmy Søre Eriksen i leilighet D1-306 mener reglene om lysbruk på terrassene er spesielt strengt. Hun mener at det bør være opp til hver enkelt selv å avgjøre hvordan de ønsker å dekorere balkongen sin og foreslår at punkt 6 tas ut av Husordensreglene.

Punkt 6 i Husordensreglene lyder slik:

*Lysslynger brukt på hekker, balkongrekkverk, underside av balkonger og på pergola over øverste etasje som feiring av advents- og julehøytid skal kun benyttes i tidsrommet fra 1.søndag i advent til 21.dag jul som er 13. januar. Ved spesielle anledninger og feiringer kan lysslynger benyttes som markering av feiringen, men da kun i 3 dager.*

Styrets kommentar:

Årsmøtet har i flere år behandlet forslag som går på hvordan vi ønsker at boligene våre til enhver tid skal fremstå. Årsmøtene har vært i stort flertall på at det ikke skal være opp til hver enkelt å bestemme endringer på f.eks foliering av glassrekkverket eller lysbruk som kan resultere i alle mulige farger til enhver tid på balkongene.

Styret presiserer at Husordensreglene ikke gir begrensninger på bruk av lys som står på balkonggulvet eller som koselys på bord på balkongene. I så måte står beboerne fritt til å skape en fin og koselig lysstemning på balkongen. Men lysbruk som nevnt i Husordensreglene pkt 6 er ikke tillatt.

I tråd med tidligere vedtak på årsmøter angående lysbruk på balkonger og terrasser, anbefaler styret at forslaget fra Emmy Søre Eriksen forkastas.

Vedtak:

## Sak 7

### VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

Styrets sammensetning er beskrevet i Sak 2 – Styrets årsmelding

Følgende styremedlemmer er på valg:

Styreleder	: Tormod Fredriksen er på valg
Styremedlem	: Willy Johansen er ikke på valg
Styremedlem	: Wenche Rubach er på valg
Styremedlem	: Sidsel Olsen har flyttet og går ut av styret
Styremedlem	: Pål Thoresen Nysveen bor vintersesongen i Thailand og går ut av styret

#### Som styremedlemmer foreslås Valgkomiteen:

Tormod Fredriksen har sagt seg villig til å ta gjenvalg.  
Wenche Rubach har sagt seg villig til å ta gjenvalg

Andre forslag på styreleder Tormod Fredriksen

#### **Vedtak:**

Valg av styremedlemmer:

Andre forslag på styremedlem Wenche Rubach

#### **Vedtak:**

Som nytt styremedlem foreslår valgkomiteen:

Christoffer Seljesæter, Han bor i D1-306

Andre forslag?

#### **Vedtak:**

#### **1. Valgkomiteen foreslår følgende varamedlemmer:**

1. Terje Strand, Odelsvegen 9, D1-401, velges for 1 år

Terje har vært varamedlem i 2024, men har møtt som styremedlem i fravær av Pål Thoresen Nysveen.

2. som ny varamedlem foreslås Jan Berget. Han bor i D1-406

Andre forslag på varamedlemmer?

**Vedtak:**

**4. Valg av medlemmer til Valgkomiteen**

Vi har ikke klart å rekruttere medlemmer til valgkomiteen.  
Styret foreslår at medlemmer til valgkomiteen velges fra medlemmer på årsmøtet.

**Vedtak:**

Dato 9.4. 2025

I valgkomiteen for Sameiet Jessheim Hageby III

Andrea Carlsen

## PROTOKOLL

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Jessheim Hageby III avholdt 15.05.2025 kl.18:00, Lykkebo, Leiravegen 6, 2066 Jessheim.

Fra BORI BBL møte. Vidar Kolstad.

### SAK 1

#### KONSTITUERING

A) Valg av møteleder: Valgt ble: Mariya Rosenberg Oug fra BORI BBL

B) Opptak av navnefortegnelse:

Til stede: 20

Til stede fra andelseierne: 16 stemmeberettigede, 1 fullmakter.

Totalt: 17 stemmeberettigede andelseiere.

C) Valg av sekretær og 1 møtedeltaker til å underskrive protokollen

Som sekretær ble valgt Wenche Rubach og Christoffer Seljesæter og Raymond

Rubach ble valgt som vitne til å underskrive protokollen.

D) Spørsmålet om møtet er lovlig kalt inn

Møtet er varslet på forhånd og innkalling er sendt ut i tiden.

Vedtak: Godkjent

### SAK 2

#### ÅRSBERETNING FOR 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble foreslått tatt til etterretning og godkjent.

Vedtak: Godkjent

### SAK 4

#### ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

Resultatregnskap og balanse ble referert.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og resultat overføres til EK.

Vedtak: Godkjent

### SAK 5

#### GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår at Styrehonoraret økes forsiktig til 180 000kr.

Honoraret fordeles internt i styret.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret godkjennes.

Vedtak: Godkjent

### SAK 6

#### INNKOMNE FORSLAG.

Sak Endring av husordensregler/Punk 6

**Styrets innstilling:** I tråd med tidligere vedtak på årsmøter angående lysbruk på balkonger og terrasser, anbefaler styret at forslaget fra Emmy Eriksen forkastes.

Vedtak: Avvist

13 stemmer for styrets innstilling.

**SAK 6**

**VALG**

- A) Valg av styreleder 2 år: Tormod Fredriksen
- B) Valg av 2 styremedlem 2 år: Wenche Johansen og Christoffer Seljesæter
- C) Valg av 2 varamedlem 1 år: Terje Strand og Jan Berget
- D) Valg av valgkomite for 1 år: Christoffer Seljesæter

**Møte ble hevet: 18:40**  
**Jessheim, 15.05.2025**

**Protokollen undertegnet av:**

Mariya Oug /s/

\_\_\_\_\_

møteleder

Wenche Rubach /s/

\_\_\_\_\_

sekretær

Christoffer Seljesæter /s/

\_\_\_\_\_

protokollvitne

Wenche Rubach /s/

\_\_\_\_\_

protokollvitne

Vedtekter for sameiet  
Org nr 919 545 658  
**Jessheim Hageby III**

Vedtektene er fastsatt i sameiermøte 26. september 2017.

1. endret: 24. april 2018
2. endret: §2, (4) og (5) 4.mai 2020
3. endret: 25.05.21, §3, (3), §6, 6-1(5) og midlertidig §13 fjernet.

## **1. Navn og opprettelse**

- (1) Sameiets navn er Sameiet Jessheim Hageby III.
- (2) Sameiet omfatter eiendommen gnr. 132 bnr. 286 i Ullensaker kommune.
- (3) Eiendommen består av 98 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
- (4) Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.
- (5) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

## **2. Rettslig råderett**

- (1) Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier. Ved utleie av leiligheten skal styret v/forretningsfører også ha skriftlig melding om hvem som til enhver tid benytter seg av seksjonen.
- (2) En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlaterelser eller andre forhold til sameiet.
- (3) Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Dette med unntak av stat, kommune m.m. som det fremgår av eierseksjonsloven § 23.
- (4) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.
- (5) Seksjonseier plikter på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

### 3. Eierandeler i realsameier

(1) Hver seksjon i sameiet er eier av en ideell andel i realsameiene for felles utomhusareal og felles garasjeanlegg. Realsameieandelene kan ikke skilles fra seksjonene.

#### (2) Utomhusareal

Gnr. 132 bnr. 249 utgjør felles utomhusareal for sameiets eiendom og følgende eiendommer:

gnr. 132 bnr. 284 snr. 1-33 i Ullensaker kommune  
gnr. 132 bnr. 287 snr. 1-13 i Ullensaker kommune  
gnr. 132 bnr. 288 snr. 1-27 i Ullensaker kommune  
gnr. 132 bnr. 289 snr. 1-27 i Ullensaker kommune  
gnr. 132 bnr. 290 snr. 1-33 i Ullensaker kommune

Utomhusarealet omfatter blant annet grøntområder, adkomstvei, gangveier, lekeplass, vannspeil, sykkelparkering, oppstillingsplass for stigebil og felles renovasjonsanlegg for boligseksjonene.

Alle medeiere i utomhusarealet har lik rett til å benytte dette.

Det skal ikke finne sted parkering på områdene som er satt av til oppstillingsplass for stigebil.

#### (3) Garasjesanlegg

Gnr. 132 bnr. 295 utgjør felles garasjeanlegg for sameiets eiendom og følgende eiendommer:

gnr. 132 bnr. 284 snr. 1-33 i Ullensaker kommune  
gnr. 132 bnr. 287 snr. 1-13 i Ullensaker kommune  
gnr. 132 bnr. 288 snr. 1-27 i Ullensaker kommune  
gnr. 132 bnr. 289 snr. 1-27 i Ullensaker kommune  
gnr. 132 bnr. 290 snr. 1-33 i Ullensaker kommune

Gnr. 132 bnr. 295 ligger i bakken under ovennevnte eiendommer, og omfatter blant annet parkeringsplasser for biler, sykkelparkering, boder og tekniske rom.

Alle medeiere i garasjeanlegget har lik rett til å benytte dette, men ikke alle har rett til å benytte bod og/eller parkeringsplass.

Sameiere som er tildelt bod i gnr. 132 bnr. 286 snr. 1-39 (Odelsvegen 13), har ikke krav på å benytte bod i garasjeanlegget. En liste over hvilke sameiere som har rett til å benytte bod i garasjeanlegget, følger vedlagt som bilag 1. Sameiere som har rett til bod innenfor gnr. 132 bnr. 286 snr. 1-39 (Odelsvegen 13), er listet opp i bilag 2.

Det er kun sameiere som har ervervet parkeringsplass sammen med sin seksjon som har rett til å benytte parkeringsplass i garasjeanlegget. En liste over hvilke sameiere som har rett til å benytte parkeringsplass i garasjeanlegget, følger vedlagt som bilag 3.

*En sameier kan ikke eie rett til å disponere mer enn to parkeringsplasser.*

Oversiktene i bilag 1, 2 og 3 viser også *hvilken* bod og/eller parkeringsplass som kan disponeres av hvilken sameier.

#### **(4) Ladepunkt for el-bil o.l.**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

### **4. Bruken av boligen og fellesarealene**

#### **4-1 Rett til bruk**

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(5) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

(6) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenn i sameiet.

#### **4-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet fastsetter ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

(2) Sameierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

#### **4-3 Særlig om næringsseksjonen**

(1) Seksjon nr. 1 skal benyttes til næringsvirksomhet.

- (2) Bruken innebærer at det vil være trafikk av kunder til og fra denne seksjonen i butikkens åpningstid som er kl. 07.00-23.00 på hverdager og lørdager, og kl. 09.00-23.00 på søndager.
- (3) I butikkens åpningstid har næringsseksjonen anledning til å plassere varer på utsiden av seksjonens yttervegger og inntil 1,5 meter fra denne.
- (4) Næringsseksjonen har rett til å montere markiser og skilt på sin del av fasaden.
- (5) Innehaver av virksomheten i næringsseksjonen skal etter beste evne forsøke å redusere ulempene driften har for øvrige seksjoner.
- (6) Øvrige sameiere kan ikke ved ordensregler, vedtak, beslutninger eller ved sin adferd for øvrig, helt eller delvis hindre innehaver av virksomheten i næringsseksjonen fra å drive sin virksomhet.
- (7) Det er tillatt for næringsseksjonen å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger innvendig i næringsseksjonene og utvendig på næringsseksjonenes fasade. Med retten følger en alminnelig plikt til vedlikehold av skiltene.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
- (4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.
- (6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.
- (7) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

(8) Ved eierskifte har ny eier av seksjonen plikt til å utføre vedlikehold, reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige eier.

(9) Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

## **5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

## **5-3 Ombygning og endring av egen seksjon**

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene.

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til

framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnader til bredbånd og kabel-TV fordeles etter nyttebegrepet. Det vil si at kostnadene til kabel-TV fordeles likt mellom seksjonseierne (ikke etter seksjoneringsbrøken i sameiet). Næringsseksjonen skal ikke delta i felles avtaler om slike tjenester med mindre innehaveren uttrykkelig ønsker dette, og skal heller ikke belastes for noen andel av slike tjenester.

(4) Alle kostnader til drift og vedlikehold av utomhuseiendommen og garasjeanlegget skal som utgangspunkt deles likt mellom alle eierne.

(5) Sameiere som har rett til bruk av parkeringsplass skal dekke merkostnadene dette påfører sameiet. Slike kostnader vil blant annet omfatte kostnader til reparasjon og vedlikehold av kjøreport, merking av p-plasser, strøm og rengjøring. Sameiere som har el- eller hybrid bil og får strøm fra sameiets felles el-anlegg, skal dekke kostnadene ved dette særskilt. Kostnadene beregnes av styret/forretningsfører, og skal innkreves særskilt.

(6) Sameiere som har rett til bruk av bod i garasjeanlegget skal dekke merkostnadene dette påfører sameiet. Slike kostnader vil blant annet omfatte kostnader til strøm og rengjøring. Kostnadene beregnes av styret/forretningsfører, og skal innkreves sammen med øvrige felleskostnader.

(7) Sameiere som har bod innenfor sin egen eiendom (ikke i garasjeanlegget) dekker kostnadene ved dette gjennom sin egen husleie.

(8) Trappenedganger og heis fra den enkelte eiendom ned i garasjeanlegget, tilhører den respektive eiendommen, og ikke garasjeanlegget. Kostnader til drift, vedlikehold og rengjøring av heis og trappenedgang, tilligger derfor de respektive eiendommer.

## **6-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse**

(1) De andre seksjonseierne har panterett i seksjon for krav mot seksjonseier som følger av seksjonseier forholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes.

## **6-3 Heftelsesform**

(1) For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

(1) Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en seksjonseiertil tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Fravikelse**

(1) Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med en til tre varamedlemmer. Det bør være ett styremedlem fra næringsseksjonen.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

(1) Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Myndighet**

(1) Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av Juni.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte**

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-2 (2).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

(1) Årsmøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
  - valg av styre
  - behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
  - fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode.
- Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

(1) Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

- (1) I årsmøtet har hver seksjonseier stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
- (2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Sameierne har rett til å ha med én rådgiver på sameiermøte.

### **9-7 Vedtak på årsmøtet**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
  - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
  - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
  - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
  - e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
  - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
  - g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
  - h) endring av vedtektene, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.
- (5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.
- (6) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være registrert eller statsautorisert. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.

## **10. Forsikring**

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert

mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseierens uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 anvendes.

## **11. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**

### **11-1 Ugildhet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **(2) Ingen kan delta i en avstemning om**

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

**Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.**

### **11-2 Mindretallsvern**

(1) Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **12. Forholdet til eierseksjonsloven**

(1) Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

## *Sameiet «Jessheim Hageby III»*

*Styrets informasjon til sameiere og leietakere.*

# Husordensregler For Sameiet «Jessheim Hageby III»



*Bo i en hageby - sentralt på Jessheim*

*Vi ønsker at alle skal bidra til at Jessheim Hageby III skal være et godt sted å bo for alle!*

*Revidert 25.05.2021, nytt avsnitt i pkt. B 5*

*Revidert 04052019 D4*

*Opprettet 19122017*

## A. Generelt

1. Disse husordensregler er veiledende i «god naboskikk» og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skade og utgifter. Alle har et ansvar for å bidra til et trivelig bomiljø.
2. Beboerne og næringsdrivende plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av sameiets medlemmer, leietakere og deres besøkende.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Videre kan styret bemyndige vaktmester, eller den de gjør avtale med, til å påse at reglene overholdes.
4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

## B. Leilighetene

1. Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer i sameiet og andre, ikke sjeneres. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig godkjenning fra sameiets styre. Mellom kl. 22.00 og 07.00 natt til mandag-fredag, og mellom kl. 23.00 og 09.00 natt til lørdag og søndag må det vises særlig hensyn, det er ikke tillatt med uro eller bråk som er til sjenanse for andre beboere.
2. Ved spesielle og sjeldne anledninger hvor beboere planlegger sosiale tilstelninger som normalt vil medføre noe støy utover disse klokkeslettene, kan dette godtas dersom det ikke medfører unødige store plager for naboer. En forutsetning er at nabovarsel er sendt ut til alle tilstøtende leiligheter og på oppslag/tavle innenfor hovedinngangen senest 7 dager i forveien
3. Bruk av boremaskin og hamring skal foregå mellom kl. 08.00 og 20.00 mandag til fredag, mellom kl. 09.00 og 17.00 på lørdag. Det må utvises hensyn ved bruk av støyende verktøy. Primært bør slik aktiviteter legges til tider på dagen hvor det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndag, helligdager og offentlige høytidsdager er støyarbeid ikke tillatt.
4. Vaskemaskiner, sentrifuger og tørketromler må ikke brukes mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.
5. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks maling, skilt, flagg og bannere som reklamerer for egne personlige meninger eller interesser, eller andre faste innretninger som ikke er regulert i «vedtektene» for sameiet. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdet tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke fortas endringer som er til ulempe for naboer.
6. *Lysslynger brukt på hekker, balkongrekkverk, underside av balkonger og på pergola over øverste etasje som feiring av advents- og julehøytid skal kun benyttes i tidsrommet fra 1.søndag i advent til 21.dag jul som er 13. januar. Ved spesielle anledninger og feiringer kan lysslynger benyttes som markering av feiringen, men da kun i 3 dager.*

### C. Lufting, oppvarming og vannforbruk

Alle leiligheter og fellesarealer har vannbåren gulvvarme som dekkes via felleskostnadene. Sett vinduene opp, gjerne med gjennomtrekk en kort tid av gangen, men reduser ellers temperaturen på gulvvarmen inne i leiligheten/rommene dersom det blir for varmt inne. Vannforbruk faktureres direkte fra Ullensaker kommunen til seksjonseierne sammen med renovasjonskostnaden. Det totale vannforbruket på sameiet meldes inn og blir fordelt ut på antall kvm leilighet. Oppfordrer alle beboere til å ha litt fokus på sitt vannforbruk, slik at sameiet klarer å holde vannforbruket på et normalt nivå. Ikke la vannet renne unødvendig og dusj normalt.

### D. Balkonger/Terrasser

1. Blomsterkasser er den enkelte beboers eget ansvar, men det er ikke lov å henge disse eller andre gjenstander på utsiden av balkongene. Vi anbefaler heller ikke å henge blomsterkasser på innsiden av rekkverket til balkongen. Det er viktig å holde terrassegulv mest mulig rent for snø. Dette gjelder også trevirke på vegg i blokk D1(Odelsvegen 11) og D2(Odelsvegen 9). Måkk snø fra veggen, slik at ikke snøen blir liggende inntil trevirke over lengre tid.
2. Ved klestørk og lufting av tøy på balkongene, så må tøy henge slik at det ikke er synlig fra bakkeplan.
3. De som har terrasse er fritatt for pkt D2, men har til gjengjeld ikke lov å henge ut klestørk på søndager og helligdager.
4. Kullgriller er ikke tillatt å bruke på sameiets eiendom. Grilling på terrasse/balkong er kun tillatt med gassgrill tilkoblet utvendig gassuttak med godkjent tilkobling fra vår leverandør, med 5 kg ekstern gassbeholder eller elektrisk grill tilkoblet utvendig strømmuttak. Ekstern gassbeholder skal oppbevares utendørs, ikke i kjeller. Frityrking er ikke tillatt på terrasse/balkong.
5. Bruk av hageslange på terrassene for bruk til vanning av blomster er ikke tillatt. Det er kun tillatt å skylle av med hageslange når terrassene skal vaskes før olje/beises om våren.
6. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende balkonger/terrasser. Likeledes har den enkelte beboer det økonomiske ansvar for skader som forvoldes ved at gjenstander faller ned fra deres terrasse. Foreldre eller foresatte har ansvar for at barn ikke kaster ned leker eller andre gjenstander ut fra balkongene. Balkongen/terrassen skal ikke brukes som lagerplass, og det skal heller ikke oppbevares søppel og tomflasker der ute.
7. Mating av fugler på balkong/terrasse er forbudt.

## E. Oppgangene/svalgangene

1. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe inn i egen bolig. Postbud, vaktmester, renhold, servicearbeidere og lignende har egen nøkkel.
2. I oppgangene/svalgangene er det ikke tillatt å hensette sykler, barnevogner, ski, sparker, møbler og lignende. De som ønsker å ha en blomst utenfor døren sin, må selv sørge for å holde rent rundt dette arrangementet. Det skal ikke settes blomster eller andre pyntegjenstander rundt i fellesarealene. Unødig lek og oppholdt i oppganger er ikke tillatt.
3. Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkassen er forsynd med godkjent skilt, som kan bestilles vederlagsfritt fra posten ved flytting. Styret kan fjerne merking som ikke er i tråd med reglene.
4. Det er forbudt å røyke rett utenfor hovedinngangsdørene, i fellesarealer (gjelder også garasje-/bodanlegg). Det er heller ikke tillatt å kaste sigarettneiper/snus/annen søppel fra terrassene eller på fellesområdene.

## F. Bodgangene og boder

1. Beboerne skal holde egne boder rene. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre ordninger for renhold.
2. Det er forbudt å hensette gjenstander i bodgangene. Det er strengt forbudt å lagre gassbeholdere, brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene eller bodgangene.

## G. Renovasjon

Det vises til en hver tid til renovasjonsforskriften for Ullensaker kommune og «Renovasjon og avfallskalender 20xx» (<https://www.ullensaker.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/renovasjon/>).

Søppelsiloene merket «**restavfall**» skal kun brukes til matavfall og restavfall. Matavfall pakkes i grønne poser levert fra renovasjonsselskapet. Restavfall pakkes i handleposer/øvrige avfallsposer med dobbelt knute, men IKKE sorte søplesekker.

Husholdningsplast og plastfolie skyldes, pakkes i gjennomsiktig spesialposer fra renovasjonsselskapet og legges i siloen merket «**plast**».

Ta kontakt med styret om det er tomt for spesialposer fra renovasjonsselskapet.

Papp og papir kastes i egen silo merket «**papp og papir**».

Det må ikke kastes gjenstander (møbler, puter, elektriske artikler, hardplast; bøtter, plastasjetter etc., sorte søplesekker, store mengder isopor, glass, metall, batterier og lyspærer) i siloene. Spraybokser (hårspray/skum etc.), maling, white-sprite, filler, pensler eller andre typer kjemikalier må heller ikke kastes i siloene. Slikt avfall skal leveres på ØRAS Miljøstasjon Dal Skog eller ROAF Skedsmo gjenvinningsstasjon om ikke det kan leveres på matbutikker evt. elektriske forretninger i nærmiljøet.

Glass og metall kastes i egne containere som står på parkeringsplassen til Coop Obs. Batterier, lyspærer etc. kan leveres på flere matbutikker blant annet Kiwi.

## H. Garasjeanlegget

1. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjeanlegget skal være lukket og låst til enhver tid.
2. Endring som utflytting av beboere, fremleie etc. meldes styre slik at vi får ajourført mobiltelefonnumrene som er registrert på garasjeporten.
3. Mistet eller frastjålet garasjeportåpner må meldes styret omgående slik at brikken slettes fra systemet. Det anbefales at åpnere oppbevares et annet sted enn i bilen grunnet evt. tyveri.
4. Barn og ungdom har ikke lov å benytte garasjeanlegget til lekeplass eller oppholdssted.
5. Hensettelse av avskilte kjøretøy, kjøretøy som opptar vesentlig mer plass enn vanlig personbiler tillates ikke å parkere på sameiets eiendom. Styret gis fullmakt til borttauing ved overtredelse.
6. Det henstilles til alle med garasjeplass om å benytte denne i alle tilfeller, også ved korttidsparkering.
7. Tomgangskjøring i garasjeanlegget er strengt forbudt.
8. Det er samme krav til orden og ryddighet i garasjeanlegget som i andre fellesareal. Dette innebærer at garasjeanlegget ikke kan benyttes som oppbevaringsplass. Særlig er dette viktig med hensyn til brannsikkerhet. Brannforskriftene er klare i denne sammenheng.  
**«Det kan medføre straffeansvar å oppbevare brann- og/eller eksplosjonsfarlig materiale i garasjeanlegget.»**

## I. Grøntanlegg, gangveier, lekeplass, vannspeil, parkering m.v.

1. Beboerne oppfordres til å gjøre arbeidet så enkelt som mulig for vaktmester, samt til ikke å forsøple områdene rundt sameiet. Hver vår og i god tid før 17. mai ryddes fellesarealer. Styret kan ved særlig behov pålegge sameierne å delta i dugnad.
2. Barns lek i gårdsrommet, herunder lekeplassen skal skje under oppsyn av voksne. Foresatte er erstatningsansvarlig for eventuelle skader forårsaket av barns lek.
3. Vannspeilet på hagetunet er ment som pynt og for å finne roen. Det er ikke tillatt å bade, vasse, leke eller kjøre elektriske båter etc. i vannspeilet. Om man skulle være uheldig å miste noe i vannspeilet, så skal dette hentes opp av voksne. Vær forsiktig da steinene med tiden kan bli glatte, og det er flere pumper i vannspeilet som kan ødelegges. **NB!!** Foresatte må påse at ingen barn leker i eller ved vannspeilet slik at de kan falle ut i vannet.
4. Parkering på sameiets fellesarealer er forbudt. Samme gjelder også gangvei foran blokkene. Parkering skal enten gjøre i garasjeanlegg eller langsetter gatene.
5. Sykling og kjøring av biler på gressplenene er forbudt.

## **J. Dyrehold**

1. Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det er båndtvang hele året på sameiets eiendom.
2. Det er forbudt å luften hunder og katter på sameiets gressplener inne på hagetunet mellom blokkene og vannspeil. Hvis uhellet først er ute må plastpose benyttes.
3. Hunde- og katteeiere plikter å påse at dyrene ikke gjør fra seg i sandkasser, blomsterbed/plydbusker, på trevirke/betong som tilhører sameiet, og lignende.
4. Styret har anledning til å nekte enkelte beboere retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse regler blir brutt.

## **K. Eierskifte/Utleie**

1. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å gi melding om dette til styret og til sameiets forretningsfører. Det skal da opplyses om fullt navn, telefonnummer, mailadresse og avtalt leieperiode for leietakeren.
2. Ved utleie av leilighetene plikter sameierne å informere leietakeren(e) om gjeldene husordensregler for sameiet.

## **L. Brudd på husordensregler**

1. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagende forhold.
2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietakere eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.
3. Gjeldene under dette punktet er også til sameiets vedtekter punkt 7 Pålegg om salg og fravikelse.

\*\*\*\*\*

Jessheim, 19. Desember 2017.

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3209-132/286/0/97, Odelsvegen 9, 2063 JESSHEIM



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.03.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	30.03.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	30.03.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

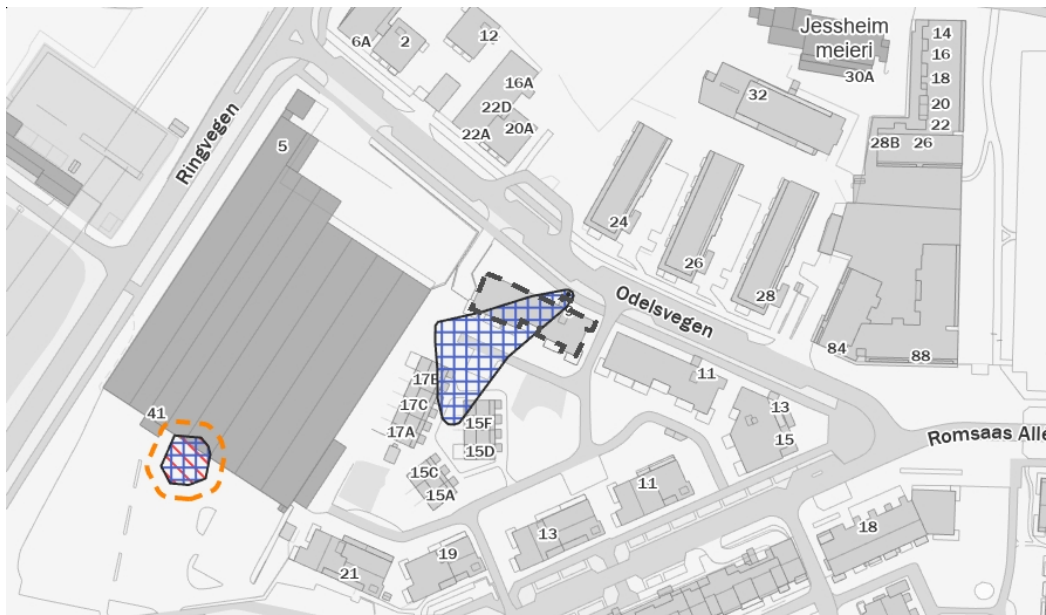
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.51 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.68 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	13.2 km
Flomfaresoner	30.03.2026	Ikke funnet	0.23 km
Forurenset grunn	30.03.2026	Ikke funnet	0.54 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	30.03.2026	Ikke funnet	0.19 km
Skredfaresoner	30.03.2026	Ikke funnet	30.1 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	33.4 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	30.03.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringszone for kulturminner	Nei	Ja



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

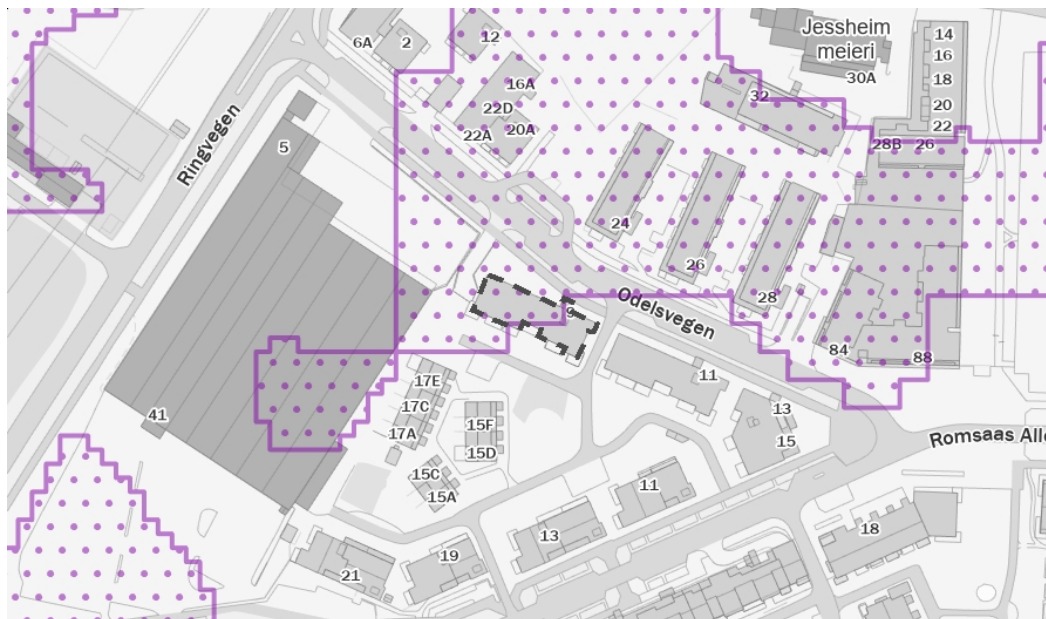
En sikringszone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren






## Kvikkleire

Sist sjekket: 30.03.2026

<b>Aktsomhetsområde for kvikkleire</b>	Nei	Ja		
<b>Risiko for skred på eiendommen</b>	Ingen	Lav	Middels	Høy
<b>Konsekvens ved skred</b>	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknikk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

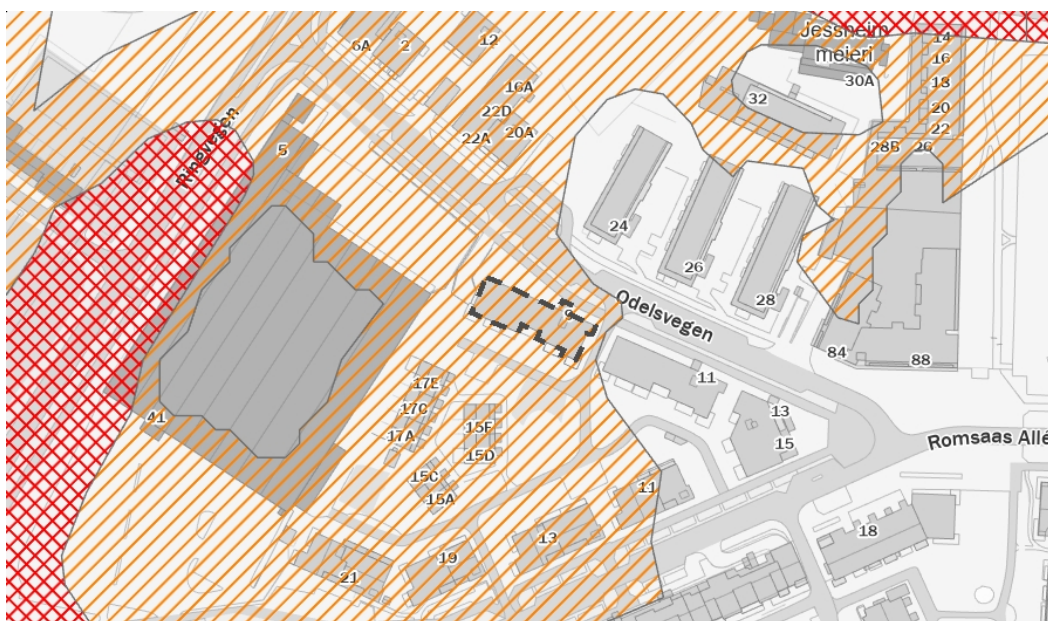
Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)



## Støysoner

Sist sjekket: 22.12.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



### Tegnforklaring

 Gul støysone	 Rød støysone
--	--

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den}>65dB$ ) og gul ( $L_{den}>55dB$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den}>68dB$ ) og gul ( $L_{den}>58dB$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Odelsvegen 9  
2063 JESSHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Nicklas Wathne

**Telefon:** 467 48 878  
**E-post:** nicklas.wathne@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre